



gemeente Zaanstad
Vergunningen

Rochdale
Bos en Lommerplein 303
1055 RW Amsterdam

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

DATUM	28 mei 2025
ONS KENMERK	O2024027508
BIJLAGE(N)	
ONDERWERP	Besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Schulte,

Op 22 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van 172 tijdelijke flexwoningen voor de duur van 15 jaar met de volgende activiteit:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

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 bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Poelenburg 470, 1504 NW Zaandam.

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

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

a. Ontwerpbesluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1. lid 1 onder a en c juncto artikel 2.10, 2.12 en 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk: onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit onder de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
3. Gelet op artikel 2.23 en 2.23a van de Wabo juncto artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht de vergunning te verlenen voor een periode van 15 jaar. Na deze termijn is de vergunninghouder verplicht de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand hersteld te hebben.

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)
- 00-Tekeningenlijst FARO met ontvangstdatum 15 november 2024
- S-01-Situatie met ontvangstdatum 15 november 2024
- O-01-plattegronden blok 1 met ontvangstdatum 15 november 2024
- O-02-gevels en doorsnedes blok 1 met ontvangstdatum 15 november 2024
- O-03-plattegronden blok 2 met ontvangstdatum 15 november 2024
- O-04-gevels en doorsnedes blok 2 met ontvangstdatum 15 november 2024
- O-05-Overzichtstekening blok 3 met ontvangstdatum 15 november 2024
- O-06-Overzichtstekening blok 4 met ontvangstdatum 8 januari 2025
- principe details blok 1 tm 3 met ontvangstdatum 15 november 2024
- detail overzichten blok 1 tot met 4 verticaal details principe met ontvangstdatum 19 juli 2024
- kleur en materiaalstaat blok 1 tm 4 met ontvangstdatum 13 april 2024
- MPG-toetsing begane grond woning met ontvangstdatum 13 april 2024
- MPG-toetsing tussenwoning met ontvangstdatum 13 april 2024
- BB-01-bruto vloeroppervlakte blok 1 met ontvangstdatum 13 april 2024
- BB-02-gebruiksoppervlakte blok 1 met ontvangstdatum 13 april 2024
- BB-03-verblijfsgebied blok 1 met ontvangstdatum 13 april 2024
- BB-04-bruto vloeroppervlakte blok 2 met ontvangstdatum 13 april 2024
- BB-05-gebruiksoppervlakte blok 2 met ontvangstdatum 13 april 2024
- BB-06-verblijfsgebied blok 2 met ontvangstdatum 13 april 2024
- BB-07-bruto vloeroppervlakte blok 3-4 met ontvangstdatum 13 april 2024
- BB-08-gebruiksoppervlakte blok 3-4 met ontvangstdatum 13 april 2024
- BB-09-verblijfsgebied blok3-4 met ontvangstdatum 13 april 2024
- 241115_RUPA_tekeningenlijst met ontvangstdatum 15 november 2024
- 240719_RUPA_overzichtsplattegronden met ontvangstdatum 19 juli 2024
- 241115_RUPA_blok 5_bouwkundig met ontvangstdatum 15 november 2024
- 241115_RUPA_blok 6_bouwkundig met ontvangstdatum 15 november 2024
- 241115_RUPA_detailboekje met ontvangstdatum 15 november 2024
- 240329_RUPA_kleur- en materialenstaat met ontvangstdatum 13 april 2024
- 2024240329_RUPA_BVO_GO_VG_VW oppervlakten met ontvangstdatum 13 april 2024
- 24-017 Ventilatieberekening met ontvangstdatum 13 april 2024
- 24-017 Verdunningsfactor en ventilatie met ontvangstdatum 13 april 2024
- 24-017 BENG rapportage Poelenburg te Zaanstad met ontvangstdatum 13 april 2024
- Beng berekening blok 5 met ontvangstdatum 13 april 2024

- Beng berekening blok 6 met ontvangstdatum 13 april 2024
- BCI en MPG blok 5 met ontvangstdatum 13 april 2024
- BCI en MPG blok 6 met ontvangstdatum 13 april 2024
- 230017-NS vergunningstekening-230017 Zaanstad Flexwoningen 001 met ontvangstdatum 5 augustus 2024
- 230017-WH-001 met ontvangstdatum 3 september 2024
- 230017-WH-002 met ontvangstdatum 3 september 2024
- 24-017 Blokschema nuts met ontvangstdatum 13 april 2024
- 24-017 Nuts invoer blok 1 2 en 3 met ontvangstdatum 13 april 2024
- 24-017 Riooluitlegger met ontvangstdatum 13 april 2024
- B5_5060V4 EW installaties dak met ontvangstdatum 10 december 2024
- B6_5060V4 EW installaties dak met ontvangstdatum 10 december 2024
- Hijsplan blok 1 2 en 3 met ontvangstdatum 13 april 2024
- Riooluitlegger blok 5 en 6 met ontvangstdatum 13 april 2024
- SBR detail met ontvangstdatum 19 juli 2024
- 10210051 Blokschema NUTS blok 5 en 6 met ontvangstdatum 13 april 2024
- 10230116 HWA en VWA blok 5 en 6 met ontvangstdatum 13 april 2024
- 20240327_SO inrichting parkeerplekken met ontvangstdatum 21 mei 2024
- 230017-RIO-001 riooltekening met ontvangstdatum 13 november 2024
- 230017-RIO-001 riooltekening doorsnede met ontvangstdatum 13 november 2024
- C2A-detail B met ontvangstdatum 13 november 2024
- C2A-fotos standaard module met ontvangstdatum 13 november 2024
- C2A-gevels plattegronden doorsnede blok 4 met ontvangstdatum 13 november 2024
- C2A-principe details standaard module met ontvangstdatum 13 november 2024
- C2A-tekening standaard module met ontvangstdatum 13 november 2024
- E- en W installaties dak blok 5 met ontvangstdatum 13 november 2024
- E- en W installaties dak blok 6 met ontvangstdatum 13 november 2024
- Principeprofielen toegangsweg delen met ontvangstdatum 16 november 2024
- 24-002_A_240328_uitgangspuntenrapport met ontvangstdatum 13 november 2024
- 24P047-F1 funderingsadvies met ontvangstdatum 13 november 2024
- C2A-constructie standaard module met ontvangstdatum 13 november 2024
- Geotechnische analyse met ontvangstdatum 13 november 2024
- R-123253-VO-001 - Uitgangspunten met ontvangstdatum 13 november 2024
- T-123253-TO-099_Palenplan met ontvangstdatum 13 november 2024
- T-123253-TO-100_A_Begane grond met ontvangstdatum 13 november 2024
- T-123253-TO-101_A_1e verdieping met ontvangstdatum 13 november 2024
- T-123253-TO-102_2e verdieping met ontvangstdatum 13 november 2024
- T-123253-TO-103_3e verdieping met ontvangstdatum 13 november 2024
- T-123253-TO-104_Dak trappenhuis met ontvangstdatum 13 november 2024
- T-123253-TO-700_Doorsneden met ontvangstdatum 13 november 2024
- T-123253-TO-TL01_Tekeningenlijst_2024-03-29 met ontvangstdatum 13 november 2024
- 00687MNOT15112024 Brandveiligheid blok 5 en 6 met ontvangstdatum 15 november 2024
- 00687MNOT29032024 Bouwfysica blok 5 en blok 6 met ontvangstdatum 13 november 2024
- 240320 Peutz akoestisch onderzoek met ontvangstdatum 13 november 2024
- 240320 Peutz ruimtelijke onderbouwing met ontvangstdatum 5 maart 2025
- Verantwoording groepsrisico met ontvangstdatum 30 januari 2025
- BJ4253-ZZ-XX-NT-Z-0001 onderbouwing parkeren met ontvangstdatum 29 november 2024
- Bouwbesluitrapportage met ontvangstdatum 15 november 2024
- Bouwveiligheidsplan uitvoering met ontvangstdatum 13 november 2024
- certificering brandklasse MOSO Bamboo X-treme met ontvangstdatum 20 november 2024

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 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

Algemene voorwaarden realisatie en beheer bij vergunning

- 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
- 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
- De vergunninghouder vraagt zelf nutsaansluitingen aan via 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.
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 nutsvoorzieningen en verplaatsen nutskasten, lichtmasten, putten

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.

g. Nadere informatie

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

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O2024027508. 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 bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van 172 tijdelijke flexwoningen voor de duur van 15 jaar

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

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

Bevoegd gezag

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

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 29 februari 2024 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 13 april 2024. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 44 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 3 april 2025 heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

2) Het 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 in tekening T-123253-TO-099_Palenplan met ontvangstdatum 13 april 2024;
- Berekening en tekening van de paalwapening;
- Berekening van de fundering balken;
- Berekening en tekening van de wapening fundering;
- Berekening en tekening van de wapening overig in het werk te storten beton;
- Berekening van de staalconstructie;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de voetplaten en ankers;
- Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de doorvalbeveiligingen en hekwerken inclusief de verankeringen;
- Alvorens de palen mogen worden afgestort, moeten de volgende gegevens ter goedkeuring worden ingediend:
 - Een slagdiagram, bij iedere sondeerlocatie, over de volledige paallengte van één paal die zo dicht mogelijk gelegen is bij de sondering.
 - De heistaten, paallengten en inheinniveaus van alle palen ten opzichte van de sondering.

brandveiligheid

- Aanleveren van "Attest Moso Bamboo Xtreme – bekleding op Grad", voor start bouw, wegens het ontbreken hiervan in bijlage 4 van de Nieman Bouwbesluitrapportage Poelenburg 20240018 met datum 15-11-2024
- Voorafgaand aan de start bouw wordt door de leverancier van het PV-systeem informatie beschikbaar gesteld ten behoeve van de inzet van de brandweer. De volgende informatie dient minimaal aanwezig te zijn in de meterkasten / CVZ-kasten / hoofdverdeelinrichtingen en bij de Brandweer t.b.v. de centrale voorzieningen van het gebouw:
 - Daktekening met aantallen PV-panelen.
 - Plattegrond met de locatie van de omvormers.
 - Plattegrond met de locatie van de elektraverdeler waarop de omvormers van de PV-panelen zijn aangesloten.
 - De mogelijke overige handelingen welke de brandweer moet verrichten om veilig te kunnen werken.
 - Aangeven welke restrisico's nog aanwezig kunnen zijn. Dit ter toetsing en goedkeuring aanleveren bij gemeente Zaanstad en Brandweer/VrZW

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.

Hierbij hebben wij artikel 1.14 (tijdelijk bouwwerk) van het Bouwbesluit toegepast.

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.

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.

Aan de hand van dit bodemonderzoek concluderen wij dat, gelet op de toekomstige bestemming "wonen", er geen actuele risico's aanwezig zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk.

In het kader van de Wabo zijn er, wat de bodem betreft, geen belemmering voor de afgifte van een Omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan

Onderhavig gebruik zoals dat is aangevraagd vindt plaats binnen beheersverordening "Achterluispolder", vastgesteld op 22 september 2011. Tevens is het bestemmingsplan "Parapluplan parkeren Zaanstad", vastgesteld op 7 juni 2018 van toepassing.

De gronden hebben de bestemming 'Sport' ex artikel 9 en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – zones wet milieubeheer' ex artikel 25.

De gronden met de enkelbestemming Sport zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen;
- b. bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen;
- c. water;
- d. erven;
- e. horeca, gerelateerd en ten dienste van de bestemming;
- f. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Het bouwplan is in strijd met artikel 9.1. De beoogde woonfunctie wordt op deze gronden niet toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen binnenplanse afwijkmogelijkheden.

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

Daarnaast bepaalt artikel 4 van het parapluplan parkeren Zaanstad 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 een sportpark gevestigd is een initiatief om 172 flexwoningen 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

Er geldt een norm van 1,0 per starterswoning voor autoparkeren in stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en stedelijke zone 'C'. De 172 flexwoningen vallen officieel onder de categorie starterswoningen. Dit betekent een parkeereis van 172 parkeerplekken.

De aanvrager wil hier vanaf wijken.

De Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 geeft hiertoe de mogelijkheid in paragraaf 3.2: Afwijken in specifieke situaties.

De specifieke punten waar beroep op wordt gedaan, die ook benoemd worden in de nota, zijn 'specifieke kenmerken van de doelgroep' en 'ervaringen op een andere locatie'. De voorgestelde afwijking is toegelicht in het onderzoeksrapport van Royal Haskoning DHV genaamd 'Onderbouwing parkeernormen flexwoningen Poelenburg'. Deze onderbouwing is gemaakt in overeenstemming met de gemeente en wordt hieronder ook toegelicht.

De aanvrager verwacht de volgende samenstelling van bewonerstypen:

Bewonerstype	Percentage	Aantal woningen
Starters (21 – 28 jarigen)	75%	129
Statushouders	10-15%	17 - 26
Spoedzoekers	10-15%	17 - 26
	Totaal	172

Afwijken starters

Een flexwoning heeft relatief veel bewoners met een laag inkomen. Hierdoor is de parkeerbehoefte van een flexwoning lager dan een starterswoning. Hierdoor wordt de functie van het CROW 'kamerbewoning (niet-student)' gehanteerd. Deze norm zal meer in de buurt zitten van het daadwerkelijke autogebruik. Het CROW specificeert hiervoor de volgende parkeernorm: 0,6 per kamer, waarvan 0,2 voor bezoekers. Deze norm wordt ook aangehouden voor flexwoningen in de nieuwe CROW normen. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft in een rapport uit 2024 aangegeven dat Nederland ongeveer 482.000 kleine woningen telt, waarvan de bewoners relatief vaak een laag inkomen hebben. Daarnaast is ruim 80% van de bewoners van flexwoningen jonger dan 30 jaar. Hoewel dat niet direct iets zegt over het inkomensniveau van flexwoningbewoners, suggereert dit wel dat flexwoningen voornamelijk worden bewoond door jongere mensen, die vaak in de beginfase van hun carrière zitten en daardoor een lager inkomen hebben. Flexwoningen zijn doorgaans klein en betaalbaar, richten zich voornamelijk op een- en tweepersoonshuishoudens en zijn daardoor aantrekkelijk voor mensen met een lager inkomen, zoals studenten en starters. Deze factoren vertalen zich naar lager autobezit.

Afwijken statushouders

De aanvrager stelt een norm voor van 0,07 per statushouder. Het COA hanteert zelf 0,1 parkeerplaats per bewoner in hun programma van eisen. Deze afwijking is gebaseerd op een onderzoek van de gemeente Oegstgeest uit 2021 (*Tijdelijke huisvesting statushouders en Spoedzoekers Oegstgeest – Goudappel Coffeng*) en de ervaring bij twee AZC referentielocaties in Rijswijk en Rotterdam waar een aantal parkeerplaatsen van 0,7 per 10 bewoners goed functioneert. Ook stelt de aanvrager het volgende:

“Statushouders die op deze locatie worden gehuisvest hebben zelf geen eigen auto. De statushouders hebben geen werk, en de wekelijkse uitkering die zij krijgen is ontoereikend om een auto te bezitten. Bovendien is het in het land van herkomst behaalde rijbewijs niet meer rechtsgeldig na de eerste 185 dagen in Nederland. Statushouders die op deze locatie komen wonen, zijn op andere locaties binnengekomen, en zijn reeds langer dan 185 dagen in Nederland. Hun rijbewijs is dan ook niet meer geldig. De parkeergelegenheid is dan ook met name bedoeld voor medewerkers van beveiliging, gezondheidsdienst, ketenpartners, ondersteuning en bezoek.”

Afwijken spoedzoekers

In hetzelfde onderzoek van de gemeente Oegstgeest stelt Divorce Housing dan ongeveer 30% van de bewoners een eigen auto bezit. Dit resulteert in een norm van 0,5 per woning waarvan 0,3 voor bewoners en 0,2 voor bezoek.

OV reductie

Ook wordt een 10% OV reductie toegepast vanwege de nabijheid van een groot OV-knooppunt. De aanvrager stelt:

“In de nabijheid van OV-knooppunten is het autogebruik lager. Indirect zit dit ook verwerkt in de stedelijke zone, een beperkte extra reductie in de directe omgeving van een OV-knooppunt is redelijk. Hierbij geldt dat voor de flexwoningen op voormalig sportpark Poelenbrug een 10% reductie bij ontwikkelingen op maximaal 250 meter loopafstand van een ander treinstation of een andere HOV-halte mag worden toegepast. Deze reductie wordt alleen toegepast over de starterswoningen en spoedzoekers, aangezien voor de statushouders ‘zakelijk’ bezoek wordt verwacht vanuit onder andere het COA.”

Parkeerberekening

Met de hiervoor berekende normen wordt de totale parkeereis bepaald. Deze is 83 parkeerplekken. Er wordt hierbij uitgegaan van de ‘worst case scenario’ waarbij er een maximaal aantal spoedzoekers (26) en minimaal aantal statushouders (17) aanwezig is.

	Aantal	Norm	Parkeerplekken
Starters	129	0,54	69,66
Statushouders	17	0,07	1,19
Spoedzoekers	26	0,45	11,7
Totaal	172		82,55

Aantal plekken parkeerterrein

De aanvrager wil de parkeervraag oplossen door parkeerplekken toe te voegen aan een ander parkeerterrein. Dit parkeerterrein is bedoeld voor bezoekers van de sportvelden. Het terrein wordt in het kader van Avant verplaatst naar deze locatie. Op dit moment ligt het terrein noordelijker. Het gaat hier om 88 bestaande parkeerplaatsen. Omdat deze bestaande parkeerplekken bedoeld zijn voor de sportvelden gelden andere aanwezigheidspercentages. Er moet daarom een berekening worden gedaan met aanwezigheidspercentages. Daarnaast wordt het ook verwacht dat er een nieuwe ontsluiting (voetpad) komt van dit parkeerterrein naar de volkstuinen langs de Noorder IJ- en Zeedijk. Voor deze volkstuinen moet ook op dit parkeerterrein parkeerplekken worden gerealiseerd. Voor volkstuinen geldt een CROW norm van 1,3 per 10 tuinen. Het gaat om ongeveer 22 tuinen dus de parkeernorm voor deze tuinen is 2,86. De aanwezigheidspercentages voor ‘verblijfsrecreatie’ zijn aangehouden.

	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen	0,5	0,6	1	0,9	0,6	0,6	0,7

Sport	0,3	0,5	1	0,9	1	0,9	0,85
Tuinen	0,3	0,5	0,9	0,9	1	0,9	1

Hieruit volgt dat het maatgevende moment de weekavond is met 173 parkeerplekken benodigd op het terrein. Aan het terrein moeten dus 85 parkeerplekken worden toegevoegd.

	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag	Werkdag overdag
Woningen	82,55	41,275	49,53	82,55	74,295	49,53	49,53	57,785
Sport	88	26,4	44	88	79,2	88	79,2	74,8
Tuinen	2,86	0,858	1,43	2,574	2,574	2,86	2,574	2,86
Totaal		69	95	173	156	140	131	135

In het plan zijn 173 parkeerplekken gerealiseerd. Het plan voorziet in de benodigde aantal auto parkeerplaatsen

Fietsparkeren

Er worden in ieder geval 344 fietsparkeerplekken gerealiseerd op eigen terrein. De aanvrager geeft ook aan dat er meer kan worden aangelegd als daar behoefte aan is. De aanvrager stelt: "Het voornemen is om in te spelen in de daadwerkelijke vraag, zoals deze optreedt bij de gebruikers en hierop de ruimte adequaat in te richten." Er is hier voldoende ruimte voor op eigen terrein.

Verkeergeneratie

Zoals onderbouwd door de ontwikkelaar zal de toename aan verkeer door de ontwikkeling niet leiden tot noemenswaardige verkeersknelpunten.

Welstandscriteria

Gezien het feit dat het bouwplan een bouwwerk betreft dat slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, hoeft geen welstandsadvies te worden gevraagd. Artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo geeft namelijk aan dat strijd met redelijke eisen van welstand voor wat betreft het uiterlijk of de plaatsing van een tijdelijk bouwwerk geen reden is om de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk te weigeren.

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 'Achtersluispolder'
- Bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur"
- Bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Zaanstad"
- 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. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en 2.23a en volgende van de Wabo

1. Gelet op artikel 2.23a van de Wabo juncto artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht wordt de vergunning verleend voor de periode van 15 jaar. Na deze termijn is de vergunninghouder verplicht de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand hersteld te hebben, of in overeenstemming te brengen met de op dat moment geldende bestemming;
2. Uiterlijk drie weken voor ingebruikname van de woning dient ter goedkeuring inzichtelijk gemaakt te worden hoe voorzien zal worden in het geven van gerichte risicocommunicatie aan de toekomstige bewoners over externe calamiteiten en bijbehorende handelingsperspectieven.

Afwijkingsbevoegdheid bestemmingsplan

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.

Uit deze onderbouwing vloeit voort dat in het kader van de verantwoording externe veiligheid het noodzakelijk is, dat voorzien wordt in het geven van gerichte risicocommunicatie aan de toekomstige bewoners over externe calamiteiten en bijbehorende handelingsperspectieven. Uiterlijk drie weken voor aanvang van het gebruik dient aangetoond te worden hoe hierin voorzien zal worden. Verder is ter waarborg van de tijdelijkheid van het bouwplan het voorschrift aan de vergunning verbonden dat na 15 jaar de bestaande toestand hersteld dient te worden, dan wel de toestand in overeenstemming met de geldende bestemming gebracht dient te worden.

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.

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken

- Bestemmingsplan 'Achtersluispolder'
- Bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur"
- Bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Zaanstad"

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.