



gemeente Zaanstad
Vergunningen

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

DATUM 23 juni 2025
ONS KENMERK O2024029346
BIJLAGE(N)

ONDERWERP Besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Bonarius,

Op 21 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementengebouw met 84 huurwoningen en een commerciële ruimte 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 bij het indienen van uw aanvraag geconcludeerd dat de activiteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) hebben wij uw aanvraag voorts aangemerkt 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.

Op 8 februari 2024 heeft u aangepaste tekeningen ingediend. Hiermee is de strijd met het geldende bestemmingsplan weggenomen.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie 'Middengebied Poort Saendelft, welk gebied is gelegen tussen Rangeerder en Saendelverlaan (N5693 en N5695) te Assendelft.

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 artikelen 2.1 lid 1 onder a, gelezen in samenhang met artikel 2.10 van de Wabo, en artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk: onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- b. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen onder de in onderdeel 4 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.

Op 8 februari 2024 heeft u aangepaste tekeningen ingediend. Hiermee is de strijd met het geldende bestemmingsplan weggenomen. Om die reden is er geen vergunning benodigd voor de activiteit:

- c. 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.

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)
- tekeningenlijst 250129 met ontvangstdatum 12 februari 2025
- 3000c Situatie met ontvangstdatum 12 februari 2025
- 3001 Inrit met ontvangstdatum 30 april 2024
- 3100f begane grond met ontvangstdatum 12 februari 2025
- 3101f 1e en 2 verdieping met ontvangstdatum 12 februari 2025
- 3102d 3e en 4e verdieping met ontvangstdatum 12 februari 2025
- 3103d 5e en 6e verdieping met ontvangstdatum 12 februari 2025
- 3104d 7e tm 10e verdieping en dak met ontvangstdatum 12 februari 2025
- 3200d Noord en zuidgevel met ontvangstdatum 12 februari 2025
- 3201e Westgevel met ontvangstdatum 12 februari 2025
- 3202e Oostgevel met ontvangstdatum 12 februari 2025
- 3300f doorsnede A-A en D-D met ontvangstdatum 12 februari 2025
- 3301e Doorsnede B-B met ontvangstdatum 12 februari 2025
- 3302e Doorsnede C-C met ontvangstdatum 12 februari 2025
- 3999b Principe details met ontvangstdatum 22 oktober 2024
- 7794N01b-brandoverslag-240704 met ontvangstdatum 8 juli 2024
- 7794R01e-brandveiligheid-250129 met ontvangstdatum 2 februari 2025
- ACO berekening inhoud VWA buffers met ontvangstdatum 17 september 2024
- Analyse en conclusie bezonningsstudie met ontvangstdatum 8 juli 2024
- BB 21101-01 Bouwbesluitberekeningen daglicht ventilatie BENG met ontvangstdatum 21 december 2023
- verzoek gelijkwaardigheid Bouwbesluit afd 4 met ontvangstdatum 2 februari 2025
- Kleuren - en materialenstaat met ontvangstdatum 30 april 2024
- Groeninrichting daktuin met ontvangstdatum 30 april 2024
- Memo geluidsluwe gevels met ontvangstdatum 21 december 2023
- Mriez19032C toetsing en maatregelen trappenhuis tbv geluidsluwe gevelvoorziening met ontvangstdatum 22 oktober 2024
- Rapport Onderzoek geluidwerende maatregelen met ontvangstdatum 21 december 2023
- Rapport R-TO-001 Gewicht en stabiliteitsberekening met ontvangstdatum 21 december 2023
- RO Bijlage 1 onderzoeken met ontvangstdatum 24 december 2024
- SI-R-00 rioleringsplan met ontvangstdatum 12 september 2024

- Tekening DO-100 constructie plattegrond Begane grond met ontvangstdatum 21 december 2023
- Tekening DO-101 constructie plattegrond 1e verdieping met ontvangstdatum 21 december 2023
- Tekening DO-102 constructie plattegrond 2e verdieping met ontvangstdatum 21 december 2023
- Tekening DO-103 constructie plattegrond 3e verdieping met ontvangstdatum 21 december 2023
- Tekening DO-104 constructie plattegrond 4e verdieping met ontvangstdatum 21 december 2023
- Tekening DO-105 constructie plattegrond 5e verdieping met ontvangstdatum 21 december 2023
- Tekening DO-106 constructie plattegronden 6e verdieping met ontvangstdatum 21 december 2023
- Tekening DO-107 constructie plattegrond 7e verdieping met ontvangstdatum 21 december 2023
- Tekening DO-108 constructie plattegrond 8e verdieping met ontvangstdatum 21 december 2023
- Tekening DO-109 constructie plattegrond 9e verdieping met ontvangstdatum 21 december 2023
- Tekening DO-110 constructie plattegrond 10e verdieping met ontvangstdatum 21 december 2023
- Tekening DO-111 constructie plattegrond 11e verdieping lift dak met ontvangstdatum 21 december 2023
- Tekening DO-200 Detailboekje constructie met ontvangstdatum 21 december 2023
- Tekening TO-001 Palenplan met ontvangstdatum 21 december 2023
- 241224 RO Middengebiet Poort Saendelft met ontvangstdatum 24 december 2024

De documenten en bijlagen maken deel uit van de vergunning. Voor zover de vergunningaanvraag niet in overeenstemming is met de in de omgevingsvergunning 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 inzageperiode 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 beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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

d. Moment van inwerkingtreding

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

e. Leges

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

f. overige verplichtingen

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).

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.

Kamerverhuur

Sinds 1 april 2021 is een omzettingsvergunning verplicht wanneer u kamers verhuurt. Voor meer informatie zie www.zaanstad.nl

Woningplitsing

Sinds 1 april 2021 is een woningvormingsvergunning verplicht wanneer u een woning gaat splitsen. Voor meer informatie zie www.zaanstad.nl

Bed & Breakfast

Voor het verhuren van uw woning aan toeristen gelden vanaf 1 april 2021 nieuwe regels. Wanneer u een deel van uw woning als Bed & Breakfast voor kort verblijf verhuurt moet u uw Bed & Breakfast laten registreren bij gemeente Zaanstad. Voor meer informatie zie www.zaanstad.nl

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.

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 onverwijd bereikbaar zijn bij storingen. De tracés worden daarom zonder wegfundering, in schoon zand uitgevoerd, en 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 staat maximaal 3 meter van de hoofdingang
- kasten voor elektriciteit, kabeltelevisie, telefoon worden met rugdekking en uit het gezichtsveld ontworpen. Bij voorontwerp kastenplan leveren
- Bij verkeerskruising over kabel en leidingtracés moeten beschermende voorzieningen worden aangebracht, bijvoorbeeld mantelbuizen of overkluizing.
- Afstand tussen bomen en de buitenste kabel van het tracé is minimaal 2 meter
- Zaans kabel & leiding dwarsprofiel van toepassing (zie hoofdstuk 6 van de WIORZ).

Inzameling afval

ten behoeve van deze ontwikkeling moet men voorzieningen treffen voor de afvoer van de diverse fracties van huishoudelijk afval:

Op de locatie voor dit bouwplan dienen er 3 ondergrondse afvalcontainers geplaatst te worden voor het afval. 1 voor restafval, 1 voor oud papier en karton en 1 voor glas. De kosten voor deze ondergrondse afvalcontainers zijn voor de initiatiefnemer.

De kosten voor een ondergrondse afvalcontainer zijn € 5.000,- per container excl. bijkomende kosten (bv. verleggen kabels en leidingen, afvoeren verontreinigde grond). De kosten zijn 3 x € 5.000 euro, totaal € 15.000,- excl. bijkomende kosten.

Voor het aanleggen van de ondergrondse afvalcontainers moet er uiterlijk een half jaar voor oplevering van de eerste woningen contact opgenomen worden met de heer R. Bien (r.bien@zaanstad.nl/06-11139341) van het Ingenieursbureau van de gemeente Zaanstad.

Aansluitend bij het huidige afvalbeleid van de gemeente krijgen de grondgebonden woningen allen maximaal drie rolcontainers voor de inzameling van: plastic, gft-e en oud papier. Deze laatste is vrijwillig. De rolcontainers dienen op het eigen terrein te worden gestald. De huisvuilpassen en mini containers, voor de nieuwe woningen, kunnen bij het klantencontactcentrum van HVC worden aangevraagd. Deze huisvuilpassen kunnen alleen worden afgegeven wanneer er een huisnummerbesluit is genomen.

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 O2024029346. 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.

ONTWERPBESLUIT

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

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

ONTWERPBESLUIT

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van een appartementengebouw met 84 huurwoningen en een commerciële ruimte.

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

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wabo
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wabo
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 5.52 van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad.

Overgangsrecht Omgevingswet

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3 onder a van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt. De aanvraag om de omgevingsvergunning is ingediend op 21 december 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

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 11 maart 2024 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 30 april 2024. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 50 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is, ingevolge het bepaalde in artikel 3.10, lid 1 onder a van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De gevraagde omgevingsvergunning kon in eerste instantie namelijk alleen worden verleend met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° van de Wabo. Dat het bouwplan nadien is aangepast zodat deze passend werd binnen het bestemmingsplan, heeft geen verandering van de voorbereidingsprocedure met zich meegebracht. Voor het bepalen welke voorbereidingsprocedure van toepassing is, is het moment van indienen van de eerste, initiële aanvraag namelijk doorslaggevend.

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 bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

A. In verband met artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012

De in dit onderdeel beschreven gelijkwaardige oplossingen dienen in stand te worden gelaten, zolang het in deze aanvraag beschreven gebruik plaatsvindt. Indien in het bouwwerk afwijkend gebruik gaat plaatsvinden als is beschreven in de Rapportage Brandveiligheid en/of het Uitgangspuntendocument Brandbeveiliging, dan zal alsnog voldaan moeten worden aan de prestatie-eisen uit het Bouwbesluit of zal er een nieuw verzoek om een gelijkwaardige oplossing moeten worden gedaan.

B. In verband met nader aan te leveren detailgegevens constructieve veiligheid Bouwbesluit
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:

- Aanvullende berekening en tekening naar aanleiding van de gewijzigde 1^{ste} verdieping;
- Sonderingen;
- Berekening van de paal gebaseerd op sondering op locatie;
- Berekening waaruit blijkt dat de constructieve delen van de bouwwerken alsmede de bouwwerken als geheel voldoen aan de uiterste grenstoestand in relatie tot de buitengewone belastingcombinatie conform NEN-EN 1991-1-7;
- Berekening en tekening van de paalwapening;
- Berekening en tekening van de wapening fundering;
- Berekening en tekening van de wapening overig in het werk te storten beton;
- Berekening en tekening van de staalconstructie;
- Controleberekening van de (dragende) metselwerkconstructie;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van het stekkenplan;
- Berekening en tekening van de voetplaten en ankers;
- Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de doorvalbeveiligingen en hekwerken inclusief de verankeringen;
- Berekening wateraccumulatie en tekening van de noodoverstorten;
- De constructies welke van invloed kunnen zijn op de brandwerende scheiding(en), balken, kolommen e.d., moeten een brandwerendheid bezitten die tenminste voldoet aan de brandwerendheidseis die gesteld is aan de desbetreffende bijbehorende brandwerende scheiding(en). U kunt dit bereiken door middel van bescherming of overdimensionering. Van een mogelijke overdimensionering moet een berekening ingediend worden;
- Rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en daken, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, aan deze brandwerendheidseis voldoen;
- Er dient te worden aangetoond dat de bouwconstructie bij brand een brandwerendheid bezit die in de vergunning is vastgesteld;

C. Uit het oogpunt van voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen

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:

- Een veiligheidsplan ter waarborging van de omgevingsveiligheid bij het hijsen van grote en/of zware constructiedelen of het werken met materieel dat een veiligheidsrisico voor de omgeving kan vormen.

D. In verband met nader aan te leveren gegevens brandveiligheid Bouwbesluit

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:

- Een onderhoudsplan met betrekking tot begroeiing tegen de roosters ter plaatse van de oost en west gevel om de netto doorlaat te waarborgen;

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.

Bij deze aanvraag omgevingsvergunning zijn de onderstaande verzoeken ingediend op grond van artikel 1.3 Gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012.

I. Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand, artikel 2.83. Omvang, lid 1.

Een brandcompartiment heeft een gebruiksoppervlakte die niet groter is dan de in tabel 2.81 aangegeven waarde. Voor het stallen van motorvoertuigen is de gebruiksoppervlakte 1000m².

Het gebruiksoppervlak van het brandcompartiment van de stalling garage auto's bedraagt ca. 1545m²

Gelijkwaardigheid brandcompartiment groter dan 1000m²

Het gebruiksoppervlak van het brandcompartiment van de stalling garage auto's bedraagt ca. 1545m² waarvan het overdekte gedeelte niet meer bedraagt dan 1.000m². Beide langzijden gelegen op minder dan 54m (ca 26m) van elkaar zijn voorzien van permanente openingen elke ruim meer dan 2,5% van vloeroppervlak van de garage (bruto ca/ 144m²). De netto doorlaat van de roosters in de opening dient hierbij tenminste 28% te bedragen. Hierbij voldoet de garage aan een natuurlijk geventileerde garage conform NEN2443. Het ontstaan van een compartimentsbrand bij gebruik als stallinggarage voor auto's wordt hierbij niet mogelijk geacht. Brandoverslag van een autobrand naar gevelopeningen hierboven gesitueerde woonfuncties wordt toereikend voorkomen gezien de locaties van de parkeerplaatsen en de hierboven gesitueerde met de brandwerende uitkragende betonvloeren.

II. Afdeling 2.12 Vluchtroutes, artikel 2.104. Omvang, lid 3 en 4.

Een vluchtroute conform artikel 2.104 lid 1 voert niet door een trappenhuis.

In het trappenhuis tussen as 11 en 13 en as E en D komt een woningtoegangsdeur uit. Het trappenhuis is hoger dan 12500 mm.

Gelijkwaardigheid brandcompartiment groter dan 1000m²

Om een gelijkwaardige veiligheid te bereiken is per verdieping een rookmelder toegevoegd in het trappenhuis gekoppeld aan de rookmelder in de woning op die verdieping om bewoners vroegtijdig te waarschuwen bij rookontwikkeling in het trappenhuis.

III. Afdeling 4.5 Buitenberging, artikel 4.31 Aanwezigheid, bereikbaarheid en afmetingen, lid 1

Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.

De woningen zijn niet voorzien van een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m²

Gelijkwaardigheid Bergruimte

In de memo motivatie gelijkwaardigheid met ontvangstdatum 2 februari 2025 is een verzoek om gelijkwaardigheid gedaan en is beschreven op basis van welke randvoorwaarden er wordt voldaan aan het functioneel gebruik van de bergruimte en het stallen van fietsen.

Wanneer voldaan wordt aan de bouwbrief Amsterdam (nummer 2015-130), geldt dat de combinatie van een algemene fietsenberging met een inpandige berging in betreffende bouwblokken op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit door de gemeente als gelijkwaardig wordt beschouwd aan een individuele fietsenberging per woning als bedoeld in artikel 4.31 lid 1 van het Bouwbesluit, waarin voor woningen een individuele fietsenberging van tenminste 5 (vijf) m² verplicht is gesteld.

Door aan de randvoorwaarden te voldoen krijgen de woningen groter dan 50m² toch de vereiste individuele bergruimte.

Wij stemmen in met de gelijkwaardigheid en verbinden de voorgestelde maatregelen als voorwaarden aan deze beschikking.

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.

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 Woningwet zijn er, wat de bodem betreft, geen belemmering voor de afgifte van een Omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan

Onderhavig gebruik zoals dat is aangevraagd vindt plaats binnen bestemmingsplan "Saendelft", vastgesteld op 4 juli 2013 en het uitwerkingsplan "Middengebied Poort Saendelft", vastgesteld op 31 oktober 2023. Tevens is het paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur, vastgesteld op 8 juli 2021 en het parapluplan parkeren Zaanstad vastgesteld op 7 juni 2018 van toepassing.

Bestemmingsplan Saendelft

De gronden hebben de bestemming 'Gemengd – Uit te werken' ex artikel 19, de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 2', een maximale bouwhoogte van 50 meter en maximaal aantal wooneenheden van 100.

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd- Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. bedrijven;
 - b. detailhandel;
 - c. zakelijke dienstverlening
 - d. horeca;
 - e. maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen;
 - f. wonen;
 - g. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, waterhuiskundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en verhardingen;
- waarbij geldt dat:

- h. de functies zoals bedoeld onder a tot en met e uitsluitend toegestaan zijn indien zij voorkomen in categorie A of B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging.

19.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 19.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels;

- a. de bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat een overschrijding met maximaal 3 meter is toegestaan en het bouwvlak daarbij met maximaal 5% mag worden verruimd, indien dit noodzakelijk is voor de technische, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid van het bouwwerk;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van het gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- d. de activiteiten als bedoeld in lid 19.1 sub a tot en met e mogen uitsluitend op de begane grond worden gerealiseerd met dien verstande dat:
 - 1. de totale oppervlakte aan winkels niet meer mag bedragen dan 1.000 m² BVO;
 - 2. de oppervlakte per winkel niet meer mag bedragen dan 300 m²;
 - 3. de oppervlakte ten behoeve van horeca mag niet meer dan 500 m² bedragen;
- e. het oprichten van geluidgevoelige bestemmingen is slechts toegestaan indien de geluidsbelasting van de gevel als gevolg van het wegverkeer en railverkeer niet meer bedraagt dan
 - 1. de voorkeursgrenswaarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel
 - 2. de door burgemeester en wethouders, overeenkomstig de Wet geluidhinder en de beleidsnota 'Beleidsregel hogere waarden, gemeente Zaanstad', vastgestelde hogere grenswaarden.Deze bepaling blijft buiten werking indien een dove gevel wordt gerealiseerd.
- f. ten behoeve van de te realiseren activiteiten dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien, conform Bijlage 5 Parkeernormen Saendelft van de Parkeernota Zaanstad 2009;
- g. er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat;
- h. de aanwezige bedrijfsvoering mag niet onevenredig worden aangetast.

19.3 Bouwregels

Op de in lid 19.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan.

19.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.3, indien een bouwplan in overeenstemming is met een ter inzage gelegd ontwerp van het uitwerkingsplan dan wel met een vastgesteld maar nog niet in werking getreden uitwerkingsplan.

Op 21 december 2023 is het ontwerp uitwerkingsplan Middengebied Poort Saendelft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd.

Uitwerkingsplan Middengebied Poort Saendelft

De gronden hebben de bestemming 'Gemengd 2' ex artikel 4, de functieaanduiding 'gemengd' en een maximale bouwhoogte van 4,5 meter, 13 meter, 20 meter en 35 meter

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, detailhandel, zakelijke dienstverlening, horeca, maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- b. wonen in de tweede en hogere bouwlagen;
- c. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, waterhuiskundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en verhardingen;

waarbij geldt dat:

- d. de functies zoals bedoeld onder a uitsluitend toegestaan zijn indien zij voorkomen in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van
 1. de functie(s) zoals omschreven in lid 4.1;
 2. het algemeen toegestane gebruik zoals omschreven in artikel 7.
- b. Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 6, aangevuld met de volgende specifieke bouwregels.

4.2.2 Hoofdgebouwen

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

- a. een hoofdgebouw mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de balkons van een hoofdgebouw mogen maximaal 1,80 m buiten het bouwvlak liggen;
- c. het aantal woningen mag niet meer zijn dan 84;
- d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van een hoofdgebouw niet hoger zijn dan de aangegeven hoogte.

4.2.3 Parkeergarage

Het is toegestaan een parkeergarage ten behoeve van of als onderdeel van hoofdgebouwen te bouwen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. een parkeergarage mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van een parkeergarage niet hoger zijn dan de aangegeven hoogte.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Het is niet toegestaan bijbehorende bouwwerken te bouwen.

4.2.5 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het bouwen van een geluidgevoelige objecten is slechts toegestaan als:
 1. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat:
 - de geluidbelasting op de gevels van het geluidgevoelig object voldoet aan de voorkeursgrenswaarde of de vastgestelde hogere grenswaarde;
 - het geluidgevoelig object één of meer geluidsluwe gevels heeft; en
 2. als het geluidgevoelig object een appartement betreft lid a onder 1, tweede bullet, niet van toepassing is:
 - als het uitvoeren van ten minste één geluidsluwe gevel niet mogelijk is;
 - het geluidgevoelig object ten minste één gevel met geluidsluw te openen delen grenzend aan een geluidgevoelige ruimte heeft;
 3. de maatregelen als beschreven in dit artikel worden in stand te gehouden zo lang het gebouw in gebruik is als geluidgevoelig object.
- b. Het bouwen van een gebouw is slechts toegestaan als: binnen het plangebied en/of aangrenzende percelen wordt voorzien in waterberging met een inhoud waarbij - berekend over het hele plangebied - minimaal 70 mm in 1 uur kan worden opgevangen en verwerkt, met dien verstande dat de waterberging in stand dient te worden gehouden en dat bij aanvraag van de omgevingsvergunning uit onderzoek of een berekening blijkt dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

4.2.6 Dakterras

Voor het bouwen van een dakterras gelden de volgende bepalingen:

- a. het dakterras wordt vanuit de woning ontsloten;
- b. op het dakvlak is alleen een bouwwerk geen gebouw zijnde toegestaan in de vorm van een terrasafscheiding;
- c. het onder b bedoelde bouwwerk is maximaal 1,5 meter hoog;
- d. zowel het onder b bedoelde bouwwerk als het dakterras liggen minstens 1 meter terug ten opzichte van de voorgevel;
- e. als de zijgevel gericht is naar het openbaar toegankelijk gebied, ligt het onder b bedoelde bouwwerk en het dakterras minstens 1 meter terug ten opzichte van de zijgevel;
- f. als het dakterras op een bijbehorend bouwwerk is gelegen en vanuit een kap wordt ontsloten, is de toegang geregeld via een dakkapel of dakloggia;

- g. als het dakterras op een bijbehorend bouwwerk is gelegen en het terras vanuit een rechte gevel wordt ontsloten, is de toegang geregeld via de bestaande, eventueel aangepaste gevel zonder verdere uitbreidingen.

4.2.7 Overige bouwwerken

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het bouwen van overige bouwwerken die niet genoemd zijn in de andere bouwregels van dit artikel de volgende regels:

- a. het bouwwerk mag geen gebouw zijn;
- b. de bouwhoogte van het bouwwerk mag niet hoger zijn dan 3 meter.

De tekeningen ingediend op 21 december 2023 zijn in strijd met de regels behorende bij deze bestemming, omdat het plan niet voldoet aan de voorschriften van artikel 4.2.2. onder d, omdat de bouwhoogte van het middendeel van het gebouw 13,12 meter en 4,56 meter bedraagt en er 13 meter en 4,5 meter is toegestaan.

Het uitwerkingsplan biedt hiervoor geen binnenplanse afwijkmogelijkheden.

Aanpassing plan

Op 8 februari 2024 zijn er aangepaste tekeningen ingediend. In de aangepaste tekeningen is de strijdigheid met het uitwerkingsplan die zien op artikel 4.2.2. onder d weggenomen. De wijziging betreffen technisch gezien wijzigingen van ondergeschikte aard. Echter de wijziging van de procedure betreft geen ondergeschikte wijziging. Wijzigen van de uitgebreide naar de reguliere voorbereidingsprocedure zou een fundamentele, procedurele wijziging behelzen die niet als ondergeschikt kan worden aangemerkt. Om die reden is de in eerste instantie ingezette uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing gebleven, ook nadat het bouwplan ten aanzien van de hier beschreven ondergeschikte bouwkundige onderdelen is gewijzigd.

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.

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. Het bouwplan is echter in overeenstemming met het bestemmingsplan gebracht, zodat er geen omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (meer) nodig is. Artikel 2.10 eerste lid onder c van de Wabo staat niet (meer) aan vergunningverlening in de weg.

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.

We zijn op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a 3° van de Wabo bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen voor planologisch strijdig gebruik, indien het initiatief niet in strijd

Commented [AW1]: De afwijkingen van het balkon bleken toch wel te kloppen, toch? Dit afwijking berustte op een rekenfout van Jeroen. Uit de tekeningen bleek dat gevel van het gebouw ietsjes terugligt ten opzichte van de rand van het bouwvlak, zodat de balkons precies binnen dat bouwvlak liggen. Jeroen had gemeten vanaf de grens van het bouwvlak, en niet vanaf de gevel.

met de goede ruimtelijke ordening en als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Commented [AW2]: Kan dit hele stuk eigenlijk niet gewoon weg? Aangezien er geen sprake meer is van strijd met het bestemmingsplan?

Wij vinden dat het bouwplan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening. Waarom wij dat vinden, staat uitgelegd in de goede ruimtelijke onderbouwing die aan dit besluit ten grondslag ligt, en waarnaar we kortheidshalve verwijzen

Parapluplan Parkeren Zaanstad

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:

- voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen moeten worden gerealiseerd op desbetreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
- voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Parkeernota gemeente Zaanstad 2013', en;
- indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Het parkeerbeleid wordt gevormd door de 'Nota Ruimte voor Parkeren' met daarbij de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Deze uitvoeringsnota geeft de beleidsregels waaraan omgevingsvergunningen worden getoetst

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het beleid.

Op de locatie is een initiatief van Woonstichting Eigen Haard om woontorens te ontwikkelen. De nieuwbouw zal plek bieden aan 84 sociale huurappartementen en 185,5 m² bvo kantoor met baliefunctie en horeca. De locatie ligt in het gebied 'Matig stedelijk C'. In de beleidsregels zijn parkeernormen opgenomen. Deze parkeernormen hebben 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 op basis van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 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.

Type [maat]	Aantal	Parkeernorm	Totaal	Aandeel bezoek
Woning goedkoop (>55 <80 m ²)	48	1,2 per woning	57,6	14,4 (0,3)
Starterswoning (<55m ²)	36	1 per woning	36	10,8 (0,3)
Kantoor met baliefunctie	185,5 m ²	2,3 per 100m ²	4,3	0,86 (20%)
		Totaal	97,9	26,06

Overzicht parkeerbehoefte auto NIEUWE situatie

De parkeerbehoefte is 98 parkeerplaatsen waarvan 26 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Meerdere functies

Bij dit initiatief is sprake van meerdere functies. Er moet dus rekening gehouden worden met aanwezigheidspercentages en dubbelgebruik.

Bij de genoemde normen wordt de totale parkeerbehoefte bepaald door een maatgevend moment dat wordt bepaald op basis van aanwezigheidspercentages. . In de tabel hieronder is de parkeerbehoefte per dagdeel weergegeven.

Maatgevende moment	Werkdag avond
Woning	93,6

	(100%)
Kantoor	0,2 (5%)
Parkeerbehoefte	93,8

Overzicht parkeerbehoefte auto per dagdeel NIEUWE situatie

Rekening houdend met aanwezigheidspercentages is de parkeerbehoefte 94 parkeerplaatsen.

Mogelijkheden verlagen parkeernorm

In de anterieure overeenkomst staat, in afwijking van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016, een 10% stationsreductie opgenomen. In artikel 14.4 staat: 'Vanwege de Ligging van het Exploitatiegebied nabij het station zal er 10% reductie op de parkeernorm gegeven worden.'

De locatie van Middengebied Poort Saendelft is uitstekend per openbaar vervoer ontsloten. Het station Krommenie-Assendelft ligt op 100 meter afstand. Dit station is tevens voorzien van een busstation waar diverse buslijnen halteren. De OV-ontsluiting heeft een verlagend effect op de parkeervraag. In dit geval is daarom in de anterieure overeenkomst overeengekomen dat de parkeereis van het bouwplan met 10% kan worden verlaagd. Een en ander is ook opgenomen in de toelichting van het uitwerkingsplan Middengebied Poort Saendelft.

Stationskorting	
Parkeerbehoefte excl	93,8
Stationsreductie 10%, zoals overeengekomen in de AO	9,38
Parkeerbehoefte totaal	84,42

Parkeereis auto

Volgens paragraaf 3 van de Uitvoeringsnota wordt de parkeereis aan het eind van de berekening rekenkundig afgerond. De parkeereis van dit initiatief is 84 parkeerplaatsen. Hiervan moeten 26 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor bezoek.

Parkeren op eigen terrein

Bij dit initiatief kunnen wel parkeerplekken op eigen terrein worden gerealiseerd.

Er worden 60 parkeerplaatsen in de parkeergarage van de ontwikkeling aangelegd. Ook dit is in de anterieure overeenkomst overeengekomen (zie artikel 11.1 van de AO).

De gemeente is verantwoordelijk voor de resterende aan te leggen parkeerplekken in de openbare ruimte. De gemeente heeft in de openbare ruimte reeds 11 parkeerplaatsen aangelegd langs de Rangeerder. Aan de zijde van de Rangeerder waar het bouwplan wordt gerealiseerd, zal de gemeente nog 13 langspaarvakken realiseren, zodat in totaal 24 paarvakken worden gerealiseerd. Dit gebeurt zoals aangegeven op de situatietekening 'definitief ontwerp (omgevingsvergunning)' met tekeningcode 2437-3000, d.d. 7 december 2023 en laatstelijk gewijzigd op 29 januari 2025. Daarmee is in de totale parkeerbehoefte van het bouwplan voorzien en voldoet het bouwplan aan de Uitvoeringsnota.

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.

Type	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte:
Woningen 55 – 80 m2	3166,2m²	1,0 per 25m²	127
Starterswoning	36	2 per woning	72
Kantoor met baliefunctie	185,5m2	3 per balie	6
Totaal			205

Overzicht fietsparkeerbehoefte NIEUWE situatie

De fietsparkeereis van dit initiatief is 205 fietsparkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte voor de kantoren, de bewoners van de woningen en de bezoekers van de woningen wordt opgelost in de gezamenlijke fietsenstallingen. In de gezamenlijke fietsenstalling is ruimte voor 219 fietsen.

In de openbare ruimte worden fietsnietjes voor 37 fietsen gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte voor de bezoekers van de kantoren. Deze fietsparkeerplaatsen worden meegenomen in de ontwerpen van de openbare ruimte.

Welstandscriteria

Het project is op 12 november 2024 ter advisering voorgelegd aan deze commissie. De commissie heeft over het project geadviseerd op basis van de welstandsnota. De commissie heeft als volgt geadviseerd: **Niet akkoord**

Bevindingen

De commissie heeft waardering voor de verhuurbare ruimte in de westgevel, de dubbelhoge entree in de noordgevel van het noordblok, het ontwerp van de daktuin en de hoge dakrand die installaties aan het zicht onttrekt. Zij constateert op basis van het stedenbouwkundige advies dat de ingediende tekeningen op een aantal punten afwijkingen vertonen ten aanzien van het in het Supervisieoverleg MAAK Noord goedgekeurde plan:

- De breedte van de balkons was afgestemd op de breedte van de kozijnen om zo meer verticale werking te realiseren. Die zijn breder geworden. Dit geldt ook voor de zuidgevel van de zuidtoren. Tevens Bevindingen Pagina 2 van 3 vormden de ramen in de kroon van de noordtoren een eenheid. Die zijn nu direct naast de balkons anders ontworpen.
- Gevelkozijnen waren op verzoek van SVO tegen de muurdam van het terugliggende vlak aangeschoven. In voorliggende tekeningen niet verwerkt of ongedaan gemaakt.
- In SVO van 04/07/2023 was door de supervisor nog verzocht om in de fietsenstallingen in de torens op de begane grond de ruimtes voor bakfietsen aan de puikant te plaatsen om het beeld vanaf openbaar gebied rustiger te krijgen. Niet verwerkt in DO
- In de westgevel waar de raam en deurpartijen ten opzichte van het naastgelegen appartement verder uit elkaar zijn komen te liggen waardoor er grotere delen blinde gevel ontstaan;
- Grotere privacyschermen op de balkons;
- Afwijkende deuren (kozijnen) in plint noord- en zuidtoren.

Gezien het langdurige en intensieve planproces, waarbij meerdere adviseurs van de commissie betrokken zijn geweest, verzoekt de commissie het plan op de bovenstaande punten aan te passen. In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om niet akkoord te gaan op hoofdlijnen. De commissie ziet een aangepast plan met inachtneming van bovenstaande opmerkingen met belangstelling tegemoet.

Op 21 november 2024 zijn een gewijzigde tekeningen ingediend.

Het project is op 26 november 2024 ter advisering voorgelegd aan deze commissie. De commissie heeft over het project geadviseerd op basis van de welstandsnota. De commissie heeft als volgt geadviseerd: **Akkoord op hoofdlijnen**

Bevindingen

De commissie constateert dat er gedeeltelijk tegemoet is gekomen aan de opmerkingen van de vorige keer. Zij adviseert nog om de zes openingen in de kroon even breed te maken voor een heldere beëindiging van de kroon en de dichte panelen in de kozijnen in het terugliggende vlak achterwege te laten, en de kozijnen toch los van de muurdam te plaatsen. Daarnaast geeft de commissie de voorkeur aan de variant met zoveel mogelijk eenlaags parkeren van niet-bakfietsen tegen de pui. In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om akkoord te gaan op hoofdlijnen. De definitieve tekeningen kunnen worden beoordeeld door de behandelend ambtenaar. Als opmerking ten overvloede adviseert de commissie om de dubbele deuren in het midden te positioneren voor een evenwichtiger gevelbeeld.

Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

Op 12 februari 2025 zijn een gewijzigde tekeningen ingediend. De opmerkingen zijn verwerkt in de gewijzigde tekeningen.

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 'Saendelft'
- Uitwerkingsplan Middengebied Poort Saendelft
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016
- Welstandsnota Zaanstad 2013

ONTWERPBESLUIT

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

1. 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

1. geen openbare parkeerplaatsen komen te vervallen en de bruikbaarheid van de weg hiermee voldoende is gewaarborgd.
2. Het verkeertechnisch veilig is en het gebruik doelmatig is.
3. De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving niet in het geding is.
4. De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente voldoende is gewaarborgd.

Conclusie

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

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Uitwegen gemeente Zaanstad 2008

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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

Mededeling aanvang en beëindiging sloopwerkzaamheden

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

Start- en gereedmelding s.v.p. via mail bouwtoezicht@zaanstad.nl 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.