

Bart de Jong Projectontwikkeling B.V.  
T.a.v. de heer B. de Jong  
Wethouder Maartje Biermanstraat 13  
1474 ZH OOSTHUIZEN

**gemeente Zaanstad**  
Veiligheid Vergunningen en  
Handhaving

Stadhuisplein 100  
1506 MZ Zaandam  
Postbus 2000  
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

[www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl)

DATUM 19 juli 2022  
ONS KENMERK O20180307 (CLO O2022008887)  
BIJLAGE(N)  
ONDERWERP Omgevingsvergunning

Geachte heer De Jong,

Op 12 maart 2018 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woongebouw met 7 appartementen met de volgende activiteiten:

1. Het bouwen van een bouwwerk.
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Hogendijk naast 96 te Zaandam.

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

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

#### **a. Besluit**

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en c, juncto artikel 2.10, 2.12 en 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 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 bouwen van een bouwwerk. Gelet op de 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. Gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning beschreven overwegingen.

#### **b. Bijgevoegde documenten**

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als documenten bijgevoegd:

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning;
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit);
- Tekening BA-01 Plattegronden gevels doorsneden, ontvangen op 11-03-2022;
- Tekening SI-01 Situatie ontvangen op 18 maart 2022
- Tekening BA-02 berging, ontvangen op 26-11-2021;
- Tekening DE-01 details, ontvangen op 16-02-2022;
- Tekening DE-02 tekening privacyscherm, ontvangen op 16-02-2022;
- Tekening situatie met oppervlakte aanduiding stroken belending rechts, ontvangen op 09-07-2018;
- Tekening voorzieningen waterberging, ontvangen op 22-07-2021;
- Rapport - quickscan ecologie, ontvangen op 01-11-2018;
- Rapport 01 - constructieberekening, ontvangen op 31-08-2018;
- Rapport berekening hsb wanden en vloeren, ontvangen op 07-04-2020;
- Rapport brandoverslag, ontvangen op 12-03-2018;
- Rapport toets Bouwbesluit, ontvangen op 12-03-2018;
- Rapport EPG berekening, ontvangen op 7-4-2020;
- Rapport EPG uitgangspunten toetsing, ontvangen op 7-4-2020;
- Informatieblad plateaulift, ontvangen op 29-10-2018;
- Rapport aerius berekening aanlegfase, ontvangen op 30-12-2019;
- Rapport arerius berekening gebruiksfase ontvangen 30-12-2019
- Actualisatie bodemonderzoek 23-03-2019;
- Archeologisch bureauonderzoek 12-2010;
- Planschadeovereenkomst, kenmerknummer 2019/733;
- Ruimtelijke onderbouwing V11, ontvangen op 30 juni 2022;
- Nota beantwoording van zienswijzen;
- Programma van eisen Archeologie incl. bijlagen (Bitter Ostkamp en Jaspers 2012 Stappenplan om te publiceren volgens het Deventer systeem, Deponeertabel Archeologie Zaanstad, Toelichting deponeertabel Archeologie Zaanstad en lijst Gecertificeerde bedrijven archeologische opgravingen).

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

#### **c. Rechtsmiddelen**

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

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

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

Gelet op artikel 6.2c Wabo treedt de beschikking in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken maar niet eerder dan nadat op grond van de betreffende bepalingen van de wet bodembescherming ofwel is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ofwel is ingestemd met het saneringsplan ofwel een melding van een voornemen tot sanering in het kader van het Besluit uniforme saneringen is gedaan en de termijn die in acht moet worden genomen alvorens met de uniforme sanering te beginnen, is verstreken.

#### **e. Leges**

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

#### **f. Overige verplichtingen**

##### *Graafwerkzaamheden*

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

##### *Betontrap in de openbare ruimte*

De prefab betonnen trap naast het talud aan de linker zijgevel van het gebouw dient te worden voorzien van een keerconstructie. Het aanleggen daarvan kan vergunningsvrij worden uitgevoerd maar dient wel te worden afgestemd en goedgekeurd door de afdeling beheer van de gemeente Zaanstad.

#### **g. Nadere informatie**

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningen (telefoonnummer 14075). Met vragen over de uitvoering kunt u contact opnemen met een bouwinspecteur via het in de bijlage "Handleiding tijdens de bouw en/of sloop" vermelde mailadres.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20180307 (CLO O2022008887). Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden en het in uw schriftelijke correspondentie vermelden?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

Afdelingshoofd Vergunningen  
mr. P. de Vries MCC

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

#### **Afschrift aan gemachtigde:**

Architectenbureau Ruben Wennekers  
[info@rubenwennekers.nl](mailto:info@rubenwennekers.nl)

## **Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning**

### **Inhoudsopgave**

- 1) Procedureel
- 2) Het bouwen van een bouwwerk
- 3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

## 1) Procedureel

### Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:  
Het bouwen van een woongebouw met 7 appartementen.

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

- 1) Het bouwen van een bouwwerk.
- 2) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

### 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 14 mei 2018 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 31 augustus 2018. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 108 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 b van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vanaf 28 augustus 2019 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 gebruik gemaakt.

Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de 'Nota beantwoording van zienswijzen' welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

## 2) Het bouwen van een bouwwerk

### 1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- De bouwnummers 2, 4, 6 en 7 (als weergegeven in doorsnede A-A op tekening BA-01) worden uitgesloten van toekenning van een parkeervergunning;
- Dit dient door de verkopende partij te worden vastgelegd in de huur- en/of koopcontracten en wordt vastgelegd in het aanwijsbesluit bij de parkeerverordening van de gemeente Zaanstad.
- Het geluidsniveau van de warmteopwekkinginstallatie dient te voldoen aan de eisen die hieraan gesteld zijn in artikel 3.8. lid 2 van het Bouwbesluit 2012.
- Waterberging:
  - De voorzieningen voor de waterberging van hemelwater dienen afdoende te zijn om 70mm/uur op het eigen terrein op te vangen.
- Archeologie:
  - Voorafgaand aan de bouw moet een archeologische proefsleuf worden aangelegd om te kijken of er en hoe diep er archeologische vindplaatsen liggen en of er een opgraving moet komen. Blijkt uit de proefsleuf dat de vindplaats(en) opgegraven moet(en) worden, dan moet de aanvrager van de vergunning de vindplaats(en) eveneens voorafgaand aan de bouw laten opgraven. Bij het voorgaande dient de handelwijze zoals die staat beschreven in het bijgevoegde 'programma van eisen' te worden gevolgd. Als een vindplaats moet worden opgegraven dan dient, na overleg met de gemeentelijke archeoloog, dit te gebeuren aan de hand van een nader door de gemeentelijke archeoloog op te stellen of goed te keuren programma van eisen.

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:

- Sonderingen op de bouwlocatie;
- Funderingsadvies;
- Indien een bouwput wordt gemaakt:
  - De hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
  - De uitgangspunten voor een bemalingsplan;
- Indien er werkzaamheden worden verricht waarbij trillingsoverlast wordt veroorzaakt voor de omgeving dan dient voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend: Een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken. Uit het monitoringsplan moet tenminste blijken op welke wijze en plaats metingen worden verricht, wat de uitgangspunten zijn en welke repressieve maatregelen in geval van overschrijding worden genomen. Voor het vaststellen van het maximaal toelaatbare trillingsgetal kunt u zich baseren op meet- en beoordelingsrichtlijn SBR Schade aan gebouwen, Deel A;
- De definitieve stabiliteitsberekening;
- De aangepaste gewichtsberekening, gebaseerd op het gewijzigde vloer- en wandmateriaal;
- Berekening en tekening van het palenplan;
- Berekening en tekening van de paalwapening;
- Berekening en tekening van de wapening fundering;
- Berekening en tekening van de wapening overig in het werk te storten beton;
- Berekening en tekening van de staalconstructie;
- Berekening en tekening van de houtconstructie;
- Berekening en tekening van de kapconstructie;
- Controleberekening van de (dragende) metselwerkconstructie;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de doorvalbeveiligingen en hekwerken inclusief de verankeringen;

- 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;
- Stukken waarmee wordt aangetoond dat de bouwconstructie bij brand een brandwerendheid bezit die in de vergunning is vastgesteld;
- De gegevens waaruit blijkt dat wordt voldaan aan artikel 3.8. lid 2 van het Bouwbesluit 2012 (geluidsniveau installatie warmteopwekking);
- De gegevens (berekening) waaruit blijkt dat de voorgestelde voorzieningen voor de waterberging van hemelwater afdoende zijn om 70mm/uur op te vangen.

## 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.

### 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. Wij hebben, met inachtneming van de onder het kopje 'voorschriften' gestelde voorwaarden, geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan de Bouwverordening Zaanstad voldoet.

Met betrekking tot het verbod tot het bouwen op verontreinigde bodem hebben wij het volgende overwogen.

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

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

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

### *Onderzoek*

De aanvrager heeft de plicht om een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem in te dienen (artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht). Bij de aanvraag is ter beoordeling het bodemonderzoek 'Actualisatie bodemonderzoek conform NEN 5740', met datum 22 maart 2019 en Projectnummer: 051003705 aan ons aangeboden:

Het onderzoek voldoet aan de eisen die krachtens paragraaf 1.2.5 onder e van hoofdstuk 1 van de bijlage uit het Besluit indieningvereisten en artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de norm NEN 5740, het bodemonderzoek is ouder dan twee jaar, maar niet ouder dan vijf jaar en dit is acceptabel aangezien er verder geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden en het bodemonderzoek is op het juiste terrein uitgevoerd.

Uit deze rapportage is gebleken dat de grond ter plaatse in zodanige mate verontreinigd is dat overeenkomstig de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. Gezien het huidige bodemgebruik en het geplande bodemgebruik waarbij het onderzochte perceel bebouwd zal worden, verwachten wij dat sanering bij de aangetoonde gehalten op het perceel niet spoedeisend is vanwege het ontbreken van actuele risico's voor de mens, het ecosysteem en voor verspreiding.

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

### *Attentiepunten*

Wij willen u verder op het volgende attent maken:

- Voor de geplande bouw dient een BUS-melding Immobiel te worden opgesteld met de saneringsvariant 'duurzame afdeklaag'. Na de werkzaamheden dient een evaluatieverslag te worden opgesteld en ingediend bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.
- Lokaal is sprake van bodemvreemde lagen: puin en/of slakken. Wij adviseren u dergelijk bodemvreemd materiaal te verwijderen en het vrijkomende materiaal naar een erkende verwerker af te voeren.
- Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat verontreinigde grond die vrijkomt niet zonder meer overal herbruikbaar is. Wij adviseren derhalve met een gesloten grondbalans te werken. Dit houdt in dat vrijkomende grond binnen het eigen terrein wordt verwerkt. Met verontreinigde grond kunt u terecht bij een erkende verwerker. Deze zorgt voor correcte verwerking van verontreinigde grond.
- Bewijzen van correcte verwerking van de afgevoerde grond, bijvoorbeeld in de vorm van stortingsbonnen, dient u binnen drie maanden na afloop van de grondwerkzaamheden te overleggen bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (tel: (023) 567 88 67 of (06) 380 098 37).
- De aanvang van de werkzaamheden dient vooraf te worden gemeld bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (tel: (tel: (023) 567 88 67 of (06) 380 098 37).
- Werken in of met verontreinigde grond, bijvoorbeeld bij een ontgraving ten behoeve van een fundering, kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen door blootstelling aan chemische stoffen. In de Arbowet en het Arbobesluit is wettelijk geregeld dat bij werken in of met verontreinigde grond veiligheidsmaatregelen moeten worden genomen. Om blootstelling uit te sluiten wordt geadviseerd te werken volgens het Arbo-informatieblad "Werken met verontreinigde grond" (AI-22).

### Planologische toets

#### *Bestemmingsplan Inverdan*

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Inverdan' en het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening Inverdan' geldt. Het desbetreffende perceel heeft hierin



de bestemmingen 'Uit te werken Gemengde Doeleinden VIII'. op grond van artikel 4 en 'Archeologisch waardevol gebied' op grond van artikel 27.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Inverdan, omdat;

- Op basis van artikel 4 lid 4A sub a mag de goothoogte van bebouwing niet hoger zijn dan op de plankaart is aangegeven. De maximale goothoogte van 7 meter wordt met 1,5 meter overschreden;
- op basis van artikel 4 lid 5 mogen geen bouwwerken worden gebouwd zolang de uitwerking van de bestemming 'uit te werken gemengde doeleinden' niet is vastgesteld en onherroepelijk is;
- op basis van artikel 4 lid 4B sub c bij bestemmingsvlak UGD VIII dat van nieuw te bouwen gebouwen de hoogte van de eerste bouwlaag ten minste 3,20 meter tussen vloer en plafond moet zijn. Het bouwplan is hiermee in strijd, omdat de verdiepingshoogte van de eerste bouwlaag 3,17 meter is.

#### *Parapluplan Parkeren Zaanstad*

Het Parapluplan Parkeren Zaanstad is vastgesteld op 7 juni 2018. Het bestemmingsplan borgt dat er voldoende parkeergelegenheid voor fietsen en auto's wordt gerealiseerd wanneer er een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend. Uitgangspunt hierbij is de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het beleid en geconstateerd dat het plan hieraan voldoet. Fietsparkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Voor de ontwikkeling zijn 4 autoparkeerplaatsen benodigd. De aanvrager van het huidige plan heeft vergunning verkregen voor het bouwen van een woongebouw met appartementen (20072331) waarbij 2 parkeerplaatsen zijn afgekocht. Dit beschouwen wij als bestaand recht waardoor voor de huidige ontwikkeling nog 2 parkeerplaatsen benodigd zijn. Op verzoek van de aanvrager worden 4 appartementen uitgesloten van het verkrijgen van een parkeervergunning (appartement 2, 4, 6 en 7) waardoor het plan voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente Zaanstad. Voor een nadere onderbouwing van de wijze waarop het bouwplan aan het parkeerbeleid wordt voldaan wordt verwezen naar paragraaf 5.11 van de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

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.

#### Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 22 januari 2019 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Na de terinzagelegging van het bouwplan, heeft de Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad op 16 november 2021 nogmaals een positief advies afgegeven. Wij zien geen reden om van dit advies af te wijken. Het advies is als bijlage opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

#### 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 hebben wij besloten ten aanzien van deze activiteit de omgevingsvergunning te verlenen.

#### **3. Toetsingsdocumenten**

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012;
- Verordening fysieke leefomgeving;
- Bestemmingsplan 'Inverdán';
- Welstandsnota Zaanstad 2013;
- Nota 'Ruimte voor Parkeren' en de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

### **3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.**

#### **1. Overwegingen**

##### Bestemmingsplan

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

Ingevolge artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met de 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 bestemmingsplangebied regels opgenomen inzake het afwijken hiervan. Er kan derhalve geen vergunning worden verleend met toepassing van deze regels.

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

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

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

#### **Conclusie**

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten ten aanzien van deze activiteit de omgevingsvergunning te verlenen.

#### **2.Toetsingsdocumenten**

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- bestemmingsplan 'Inverdán'.
- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010,

## **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 afvoerbepemming van die stoffen.

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

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

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

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

### **Aanwezigheid bescheiden**

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

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

### **Bemalen van bouwputten**

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

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

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

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

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

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

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

### **Algemeen**

Beschadiging of 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.