



**gemeente Zaanstad**  
Vergunningen

Mini's Kinderdagpaleis Zaandam B.V.  
T.a.v. mevrouw A. van Neck  
Sparrestraat 45  
1505 AK Zaandam

Stadhuisplein 100  
1506 MZ Zaandam  
Postbus 2000  
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075  
[www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl)

DATUM 22 juli 2024  
ONS KENMERK O2022014925  
BIJLAGE(N)

ONDERWERP Besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Van Neck,

Op 9 november 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project voor het vergroten van een bestaand gebouw; uitbreiding van de verdiepingsvloer en het realiseren van 3 appartementen met de volgende activiteit:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

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

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

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Sparrestraat 45, 1505 AK Zaandam. Kadastraal perceel ZDM01-I-7122.

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk: onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit onder de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.

#### **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)
- Aanvraagdocument publiceerbare
- Constructieberekening aanvulling constructie dak trappenhuis t.b.v. opstelling warmtepomp-unit d.d. 23-3-2023
- Constructieberekening belastingen d.d. 19-10-2022
- Constructieberekening fundering d.d. 19-10-2022
- Constructieberekening houtconstructie d.d. 28-7-2022
- Constructieberekening staalconstructie d.d. 19-10-2022
- Constructietekening 1 palenplan fundering d.d. 23-3-2023
- Constructietekening 2 staalconstructie d.d. 19-10-2022
- Constructietekening 3 houtconstructie balklaag verdieping d.d. 23-3-2023
- Constructietekening 4 dragende wanden en gevels verdieping hsb d.d. 23-3-2023
- Constructietekening 5 balklaag dak d.d. 23-3-2023
- Constructietekening 6 wapening funderingsbalken uitbreiding d.d. 28-7-2022
- Monitoringsplan d.d. 10-3-2023
- Raming bouwkosten ontvangen op 12-4-2023
- Rapport A verkennend bodemonderzoek d.d. 3-4-2023
- Rapport B AERIUS berekening Aanlegfase d.d. 18-4-2023
- Rapport C AERIUS berekening Gebruiksfase d.d. 18-4-2023
- Rapport D Stikstofdepositie d.d. 18-4-2023
- Rapport E Overzicht brandstof verbruik d.d. 18-4-2023
- Rapport F Geluidbelasting industrieterrein Westpoort d.d. 12-4-2023
- Rapport G parkeerberekening d.d. 3-8-2023
- Rapport H Winteronderzoek vleermuizen d.d. 6-7-2023
- Rapport I POOS-onderzoek d.d. 3-8-2023
- Rapport BENG-berekening d.d. 15-11-2022
- Rapport bouwveiligheidsplan ontwerpfase d.d. 22-11-2022
- Rapport daglichtberekening d.d. 20-10-2022
- Rapport milieuprestatieberekening ontvangen op 12-4-2023
- Rapport ruimtelijke onderbouwing d.d. 14-2-2024
- Rapport ventilatieberekeningen d.d. 8-11-2022
- Rapport en presentatie voor welstand d.d. 3-3-2023
- Tekening 300B situatie bestaand dd 3-3-2023
- Tekening 300N situatie nieuw dd 25-5-2023
- Tekening 301B bestaande situatie plattegronden dd 3-3-2023
- Tekening 301N nieuwe situatie plattegronden dd 25-5-2023
- Tekening 302B bestaande situatie doorsnede dd 9-11-2022
- Tekening 302N nieuwe situatie doorsnede dd 25-5-2023
- Tekening 303B bestaande situatie gevels dd 9-11-2022

- Tekening 303N nieuwe situatie gevels dd 3-3-2023
- Tekening 310N details dd 3-3-2023
- Welstandscommissie advies d.d. 21-3-2023

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

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

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

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

#### **e. Leges**

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

#### **f. overige verplichtingen**

##### *Graafwerkzaamheden*

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

##### *Gebruiksmelding brandveilig gebruik*

Voor de volledigheid wijzen wij u er op dat u voor het project een gebruiksmelding moet indienen op grond van paragraaf 6.1.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een gebruiksmelding is van toepassing, omdat in het gebouw meer dan 10 kinderen jonger dan 12 jaar aanwezig zijn.

De gebruiksmelding moet ten minste 4 weken voor aanvang van het gebruik worden gedaan. Zonder deze gebruiksmelding is het verboden om het bouwwerk in gebruik te nemen. Een melding kunt u doen via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

##### *Zorgplicht*

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

- Zorg dat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, raadpleeg een inzake deskundige;
- Om schade aan broedsels te voorkomen dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer

maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie door een deskundige uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn;

- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft aanwezige fauna de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Bij de werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezige 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).

#### *Inzameling afval*

De projectontwikkelaar dient ten behoeve van appartementen zonder voortuin of achterom voorzieningen te treffen voor de opslag en afvoer van huishoudelijk afval. De nieuwe appartementen kunnen vanuit het grondstoffenplan worden aangesloten op de ondergrondse afvalcontainer in de buurt. Hier kan een afvalpas voor worden aangevraagd bij HVC (zie contactgegevens hieronder). Grondstoffen zoals papier en glas kunnen ook naar containers in de buurt worden gebracht. Vaak zijn deze te vinden bij winkelcentra.

De kosten voor de ontwikkelaar dienen naar rato te worden verrekend, deze kosten zijn € 855,- (€10.000 euro/35 appartementen per container = €285,- per appartement). Indien dit plan wijzigt graag opnieuw contact met de vakspecialist afval ter beoordeling.

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

Het kinderdagverblijf dient zelf een contract af te sluiten met een afval inzamelaar gezien dit geen huishoudelijk afval is.

#### *Openbare ruimte*

- De initiatiefnemer dient beschermende maatregelen te treffen om schade aan de openbare ruimte te voorkomen bij het aan- en afvoeren van materieel en materiaal en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
- Indien er schade ontstaat dient de initiatiefnemer deze voor eigen rekening te herstellen of deze wordt hersteld op rekening van de initiatiefnemer.
- Neem voor een opname van de bestaande situatie contact op met de afdeling Stadsbeheer en Onderhoud.
- Transformatoren integreren in de nieuwbouw (in pandig)
- Voor het afzetten van wegen, fiets- voetpaden en plaatsen van bouwketen, kranen en containers dient de aanvrager naast de omgevingsvergunning een tijdelijke verkeersmaatregel (TVM) en/of een object vergunning bij de gemeente aan te vragen via [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl)
- Probeer de bestaande bomen op eigen terrein zo veel als mogelijk te beschermen tijdens de bouw. De bomen staan op eigen terrein, maar het is zonde als ze als gevolg van de bouw en de nieuwe opbouw weg moeten.

#### *Riool, nutsvoorzieningen (wanneer hoofdleidingen aanwezig zijn)*

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

#### *Kabels en leidingen*

- Voorafgaand aan de bouwactiviteit moet een KLIC melding worden welke de ondergrondse situatie van het bouwvlak en 2 meter daarbuiten weergeeft.
- minimaal tot 2 meter buiten het te bebouwen oppervlakte worden er liggen kabel en leidingen op het bouwterrein wanneer nodig in overleg met de nutsbedrijven verplaatsen, verwijderen
- De ontwikkelaar zegt via [mijnaansluitingen.nl](http://mijnaansluitingen.nl) de bestaande huisaansluitingen voor de te slopen woning op. Hierbij is van belang dat de gasaansluitingen van de te renoveren woningen worden opgezegd en verwijderd. Nieuwbouw mag niet meer met aardgas worden verwarmd.

- De ontwikkelaar vraag tijdig nieuwe huisaansluitingen aan voor de nieuwbouw en de capaciteit voor de laadpalen, dit eveneens via [mijnaansluitingen.nl](http://mijnaansluitingen.nl).
- Vanuit de aanvraag van de ontwikkelaar worden alle hoofdleidingen en huisaansluitingen verwijderd, aangelast of opnieuw aangelegd door de Combi aannemer van de nutsbedrijven
- Mogelijk zijn voor de uitvoering van de werkzaamheden andere vergunningen nodig, zoals verkeersmaatregelen voor het afzetten van wegen, fiets- voetpaden en plaatsen van bouwketen, kranen en containers etc. Daarvoor is van belang dat aanvrager naast de omgevingsvergunning een tijdelijke verkeersmaatregel (TVM) en/of een object vergunning bij de gemeente aan te vragen via [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl).

De vergunninghouder is verplicht

- Vooraf aan graafwerkzaamheden, heiwerkzaamheden, etc. in de grond, een kadaster graafmelding te doen via [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl). De graafmelding is wettelijk verplicht voor alle mechanische graafwerkzaamheden.
- Grondroerder aan de CROW 500-richtlijn voldoen. Het doel van de CROW 500 is het voorkomen van graafschade aan kabels en leidingen. Vooraf moet informatie verzameld worden over de exacte locatie en diepte van de al aanwezige kabels en leidingen. Hiertoe moeten proefsleuven worden gegraven. Aan de hand daarvan moet de grondroerder een plan opstellen om zijn werk veilig te kunnen uitvoeren. Dit plan en het bij behorende kaartmateriaal moet 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.

Oude bebouwing:

- zich vooraf aan de graafwerkzaamheden op de hoogte te stellen van kwaliteit van de bebouwing in de omgeving en hier het werk op in te richten. In Zaanstad spelen op grote schaal funderingsproblemen bij panden met een aanlegdatum van vóór 1970, waardoor deze panden een risico kunnen vormen tijdens werkzaamheden in de omgeving.
- Informatie over de bouwjaren en funderingskwaliteit van de panden kunt u vinden op [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl) onder 'funderingsgegevens' of u kunt contact opnemen met het Gemeentelijk Adviesbureau Funderingsherstel (GAF). Het GAF is op werkdagen tijdens kantooruren bereikbaar op telefoonnummer (075) 655 2227 en per e-mail via [funderingsherstel@zaanstad.nl](mailto:funderingsherstel@zaanstad.nl). Nader onderzoek moet door de vergunninghouder zelf worden gedaan.

### *Brandkranen*

In het voorontwerp moet in overleg met de brandweer en PWN bekeken worden of er via de leidingen van de PWN ( bestaande, nieuwe) voldoende bluswater geleverd kan worden. In geval van een tekort aan bluswater zal de ontwikkelaar in overleg met PWN en de brandweer alternatieve oplossingen moeten bedenken

### *Programma van eisen kabel & leidingen, gas licht, water, telecom en TV*

- Kabel en leiding tracés zijn min. 1,80 m breed en 1,2 m diep en liggen altijd op openbaar terrein.
- Kabel of leidingen moeten altijd bereikbaar zijn, de tracés worden bedekt met open wegverharding, boven tracés zijn geen obstakels zoals balkons of andere constructie,- dan wel bouwelementen.
- Kabel en leiding tracés lopen langs de voordeuren en hoofdingangen
- Meterkasten en/of centrale regelkasten zijn altijd vanuit de hoofdingang bereikbaar.
- Meterkasten 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

**g. Nadere informatie**

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

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O2022014925. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden en het in uw schriftelijke correspondentie vermelden?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

## **Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning**

### **Inhoudsopgave**

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

## 1) Procedureel

### Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het vergroten van een bestaand gebouw; uitbreiding van de verdiepingsvloer en het realiseren van 3 appartementen.

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

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

### Bevoegd gezag

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

### Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 7 december 2022 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 27 september 2023. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 294 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

### Procedure

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

Vanaf 30 mei 2024 heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Verder heeft er ten opzichte van het conceptbesluit op de aanvraag een ambtshalve aanpassing op het aspect bodem plaatsgevonden. Vanwege inwerkingtreding van de Omgevingswet en het vervallen van de Wet Bodembescherming zou nooit meer aan de voorwaarden voor de inwerkingtreding kunnen worden voldaan, immers een saneringsplan op grond van de Wet bodembescherming en een beschikking op grond van de Wet bodembescherming bestaat niet meer. Artikel 1.10 van de Vangnetregeling Omgevingswet voorziet daarvoor in een overgangsregeling. Op grond van dit artikel kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden met het oog op het geschikt maken van de bodem voor het beoogde doel. Hierna, in onderdeel 2 'Het verbouwen van een bouwwerk wordt bij het onderdeel 'toetsing aan de Verordening Fysieke leefomgeving' verder ingegaan.



## 2) Het verbouwen van een bouwwerk

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

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

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

- Sondering op bouwlocatie;
- Funderingsadvies gebaseerd op sondering op locatie;
- Berekening en tekening van de paalwapening;
- Berekening en tekening van de wapening overig in het werk te storten beton;
- Berekening en tekening van de lateien;
- Berekening en tekening van de voetplaten en ankers staalconstructie;
- Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
- Stabiliteitsberekening van het gebouw;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Berekening wateraccumulatie en tekening van de noodoverstorten;

Daarnaast moet de volgende bescheiden worden geleverd op het gebied van brandveiligheid:

- Het PvE van de brandmeldinstallatie en die van de ontruimingsalarminstallatie moeten voor aanleg van deze installaties ter goedkeuring voorgelegd worden aan gemeente.

### 2. Overwegingen

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

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

Deze weigeringsgronden zijn:

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

#### Bouwbesluit 2012

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

Hierbij hebben wij artikel 1.12 (verbouw) van het Bouwbesluit toegepast.

#### Bouwverordening (onderdeel van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad)

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

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad. Dit betreft het onderdeel bouwen op verontreinigde grond. Wij hebben met inachtneming van de hierna genoemde voorwaarden en aandachtspunten 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.

Wij hebben hierover het volgende overwogen.

In artikel 5.3 lid 2 van deze zelfde Verordening was tevens opgenomen dat het verbod om te bouwen op verontreinigde bodem niet van toepassing is als burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van het betrokken bouwwerk voorschriften en beperkingen verbinden, waarmee de bodem alsnog geschikt kan worden gemaakt voor het bouwen van een bouwwerk. Inmiddels is echter de Omgevingswet in werking getreden en zijn deze artikelen uit de

Verordening Fysieke leefomgeving komen te vervallen. In artikel 1.10 van de Vangnetregeling Omgevingswet is daarvoor in overgangsrecht voorzien. Op grond van lid 2 van dat artikel kunnen er voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden met het oog op het geschikt maken van de bodem voor het beoogde doel.

In dit geval heeft er een vooronderzoek plaatsgevonden door Kwinfra B.V. op 3 april 2023. Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming 'kinderdagverblijf', er geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk.

Deze rapportage hebben wij beoordeeld. Het oppervlak van de onderzochte locatie is 320 m<sup>2</sup>. Het onderzoek voldoet aan de eisen die volgens artikel 2.4 van de regeling omgevingsrecht en artikel 5.4 uit de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd conform de norm NEN 5740, het bodemonderzoek is niet ouder dan twee jaar en het bodemonderzoek is op het juiste terrein uitgevoerd.

In het kader van de Woningwet zijn er, wat de bodem betreft, geen belemmeringen voor de afgifte van de Omgevingsvergunning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. 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.
2. Als grondverzet in de sterke verontreiniging plaatsvindt waarbij grond wordt afgevoerd, vallen deze werkzaamheden onder het BUS-besluit.
3. Eventueel vrijkomende verontreinigde grond dient te worden afgevoerd naar een hiervoor erkende verwerker.
4. 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.
5. De aanvang van de werkzaamheden dient vooraf te worden gemeld bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

#### *Werkzaamheden in sterk verontreinigde grond*

Indien er bij de bouwactiviteiten grondverzet in immobiele sterke bodemverontreiniging plaatsvindt, vallen deze werkzaamheden onder de Wet bodembescherming. Derhalve vallen de werkzaamheden onder de werkingssfeer van het "Besluit Uniforme Saneringen (BUS)" of de regeling klein grond verzet. Voorwaarden regeling klein grondverzet:

- het betreft een immobiele verontreiniging (grondwater < Tussenwaarde);
- er wordt niet meer dan 10 m<sup>3</sup> ontgraven;
- vrijgekomen grond wordt in hetzelfde profiel teruggeplaatst en/of afgevoerd naar een erkende verwerker en
- er is geen isolatielaag aanwezig die moet worden hersteld.

Grondverzet in sterk verontreinigde grond die niet passen binnen de voorwaarden van "de regeling klein grondverzet" moet worden gemeld bij de Gemeente Zaanstad via [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl) (zoekterm grondverzet of BUS). U krijgt dan alle relevante informatie om een melding te doen.

#### *Attentiepunten*

Wij willen u verder op het volgende attent maken:

- Met verontreinigde grond kunt u terecht bij een erkende verwerker. Deze zorgt voor correcte verwerking van verontreinigde grond.
- Uit vorengenoemde rapport trekken wij de conclusie dat er vermoedelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. 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.
- 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).

### *Lood*

In Zaanstad is in de oude bebouwde gebieden bodemverontreiniging aanwezig met lood. Deze verontreiniging is ontstaan doordat in het verleden een groot aantal loodwitbedrijven in de Zaanstreek aanwezig was. Daarnaast was lood aanwezig in materialen die werden gebruikt om de bodem op te hogen. De situatie in Zaanstad is niet uniek: in veel oude binnensteden in Nederland komt lood (sterk) verhoogd voor. Lood kan negatieve effecten hebben op de gezondheid, vooral van jonge kinderen.

In het beoordeelde bodemonderzoek is een sterk verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. Op basis van nieuwe inzichten doet u er verstandig aan om zo weinig mogelijk lood binnen te krijgen. Samen met de GGD-Zaanstreek heeft de gemeente Zaanstad een folder opgesteld, waarin tips staan om contact met lood in de bodem te verminderen. Deze folder kunt u vinden op [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl) (zoekwoord: lood).

### *Geldigheid bodemonderzoek*

De uitspraak omtrent de bodemkwaliteit van de locatie heeft alleen betrekking op het beoogde gebruik. Bij een wijziging in gebruik dient opnieuw een advies over de bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. In de bouwverordening van Zaanstad is aangegeven dat een onderzoeksrapport maximaal 2 tot 5 jaar oud mag zijn om te worden gebruikt voor een Omgevingsvergunning. Voor dit advies bodemkwaliteit verloopt de termijn twee jaar nadat het onderzoek is uitgevoerd, zijnde 03 april 2025.

### Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Zaandam Zuid' en 'Parapluplan Parkeren Zaanstad' gelden. Daarnaast geldt ook het Provinciaal Inpassingsplan (PIP) 'Aanpassen geluidzone Westpoort en Hoogtij'.

- *Bestemmingsplan 'Zaandam Zuid'*

De gronden heeft de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' op grond van artikel 9.

Het bouwplan is in strijd met de regels behorende bij deze bestemming, omdat het plan niet voldoet aan de voorschriften van artikel 9.1 en 9.3 lid b. Het is niet toegestaan om woningen te realiseren op deze bestemmingsgronden. Daarnaast wordt er een deel van het gebouw gebouwd op de aanduiding M(z). Hier mogen secundair bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd.

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. Tevens geldt het paraplubestemmingsplan Parkeren Zaanstad, vastgesteld op 7 juni 2018.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. In de bestaande situatie betreft het een kinderdagverblijf. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie is het een kinderdagverblijf met drie 3 appartementen. Voor de nieuwe situatie geldt een parkeernorm van 3,3 parkeerplaatsen en daarbij komt nog 2 parkeerplaatsen extra in verband met Kiss & Ride. Dit brengt de totale parkeerbehoefte op 5 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte kan niet op eigen terrein worden gerealiseerd en ook niet op terrein van derden. Bij het initiatief is de POOS regeling toegepast, omdat er geen andere mogelijkheden zijn om te voldoen aan de parkeerbehoefte. Uit het geleverde parkeeronderzoek is gebleken dat van de 503 parkeerplaatsen in de vier maatgevende momenten maximaal 392 parkeerplaatsen worden bezet, oftewel 77,8%. Ook met de toevoeging van de vijf extra benodigde parkeerplaatsen ligt het percentage onder de 80%. Dit betekent dat er gebruik mag worden gemaakt van de POOS-regeling en dat er hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Gezien bovenstaande voldoet het bouwplan aan het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Zaanstad' in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

- *Provinciaal Inpassingsplan (PIP) 'Aanpassen geluidzone Westpoort en Hoogtij'*

De gronden heeft de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie 1' op grond van artikel 3. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 1' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd tot de geluidzone - industrie behorend bij het industrieterrein Westpoort.

Voor het industrieterrein Westpoort is een akoestisch onderzoek verricht op de locatie, zie onderzoeksrapport van Equipe Adviseurs B.V. d.d. 12 april 2023. Uit het onderzoek blijkt een geluidsbelasting van ten hoogste 46 dB(A) etmaalwaarde. Geconcludeerd kan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt voldaan. Het stellen van hogere waarden door Gemeente Zaanstad is niet noodzakelijk. De geluidsbelasting ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein Westpoort staat hiermee de ontwikkeling niet in de weg.

#### Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 21 maart 2023 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota op grond van de gebiedsgerichte criteria (vroeg uitbreidingen) uit de gemeentelijke welstandsnota; een gewoon welstandsgebied. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken. Het advies is als bijlage bij deze vergunning opgenomen.

#### 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 'Zaandam Zuid'
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Zaanstad'
- Inpassingsplan 'Aanpassen geluidzone Westpoort en Hoogtij'
- Welstandsnota Zaanstad 2013

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

#### **1. Overwegingen**

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

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

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

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

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

In onderhavig geval zijn er voor deze activiteit in de beheersverordening geen regels opgenomen inzake het afwijken van de beheersverordening. 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, eerste lid, onder a, onderdeel 3° Wabo.

#### **Conclusie**

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

#### **2. Toetsingsdocumenten**

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010

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