

KPO Planontwikkeling
T.a.v. De heer P. Essen
Sluispolderweg 79
1505 HJ Zaandam

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

DATUM
ONS KENMERK
BIJLAGE(N)

16j uni 2025
O2025041220

ONDERWERP

Besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning

Geachte heer Essen,

Op 23 mei 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van 14 nieuwbouwwoningen en bergingen met de volgende activiteiten:

- 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.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Zuideinde 83, 1551 EC Westzaan. Kadastraal perceel WZN00-D-2548, 2547, 2444, 2214, 2445, 2204 en 2441.

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)
- Ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder
- Aanvraagdocument publiceerbare
- Constructieberekening rapport d.d. 13-11-2024
- Constructierapport trillingspredictie d.d. 17-12-2024
- Constructietekening A-TP-01 type A plattegronden en details d.d. 13-11-2024
- Constructietekening A-WB-01 type A fundering d.d. 13-11-2024
- Constructietekening A-WP-01 type A palenplan d.d. 13-11-2024
- Constructietekening AO-01 vrijstaande garage en berging d.d. 22-5-2023
- Constructietekening B-TP-01 type B plattegronden en details d.d. 13-11-2024
- Constructietekening B-WB-01 type B fundering d.d. 13-11-2024
- Constructietekening B-WP-01 Type B palenplan d.d. 13-11-2024
- Constructietekening EF-TP-01 d.d. 13-11-2024
- Constructietekening EF-TP-02 d.d. 13-11-2024
- Constructietekening EF-TP-03 d.d. 13-11-2024
- Constructietekening EF-TP-04 d.d. 13-11-2024
- Constructietekening EF-TP-05 d.d. 13-11-2024
- Constructietekening EF-TP-06 d.d. 13-11-2024
- Constructietekening EF-WB-01 d.d. 13-11-2024
- Constructietekening EF-WB-02 d.d. 13-11-2024
- Constructietekening EF-WP-01 d.d. 13-11-2024
- Constructietekening EF-WP-02 d.d. 13-11-2024
- Constructietekening WB-01 garage berging fundering d.d. 6-12-2024
- Constructietekening WS-01 garage berging staaltekening d.d. 6-12-2024
- Energielabel kavel 1 d.d. 25-4-2023
- Energielabel kavel 2 d.d. 25-4-2023
- Energielabel kavel 3 d.d. 25-4-2023
- Energielabel kavel 4 d.d. 25-4-2023
- Energielabel kavel 5 d.d. 25-4-2023
- Energielabel kavel 6 d.d. 25-4-2023
- Energielabel kavel 7 d.d. 25-4-2023
- Energielabel kavel 8 d.d. 25-4-2023
- Energielabel kavel 9 d.d. 25-4-2023
- Energielabel kavel 10 d.d. 25-4-2023
- Energielabel kavel 11 d.d. 25-4-2023
- Energielabel kavel 12 d.d. 25-4-2023
- Energielabel kavel 13 d.d. 25-4-2023
- Energielabel kavel 14 d.d. 25-4-2023

- Kadastrale kaart ontvangen op 11-6-2024
- Notitie onderzoek stikstofdepositie ontwikkeling d.d. 15-5-2024
- Rapport BENG berekening kavel 1 d.d. 25-4-2023
- Rapport BENG berekening kavel 2 d.d. 25-4-2023
- Rapport BENG berekening kavel 3 d.d. 25-4-2023
- Rapport BENG berekening kavel 4 d.d. 25-4-2023
- Rapport BENG berekening kavel 5 d.d. 25-4-2023
- Rapport BENG berekening kavel 6 d.d. 25-4-2023
- Rapport BENG berekening kavel 7 d.d. 25-4-2023
- Rapport BENG berekening kavel 8 d.d. 25-4-2023
- Rapport BENG berekening kavel 9 d.d. 25-4-2023
- Rapport BENG berekening kavel 10 d.d. 25-4-2023
- Rapport BENG berekening kavel 11 d.d. 25-4-2023
- Rapport BENG berekening kavel 12 d.d. 25-4-2023
- Rapport BENG berekening kavel 13 d.d. 25-4-2023
- Rapport BENG berekening kavel 14 d.d. 25-4-2023
- Rapport daglichtberekening d.d. 22-5-2023
- Rapport MPG-berekening d.d. 3-5-2023
- Rapport oppervlakte d.d. 22-5-2023
- Rapport Ruimtelijke onderbouw d.d. 29-4-2025
- Rapport ventilatieberekening d.d. 16-5-2023
- Tekening A-AO-01 Type A gevels plattegronden doorsnede d.d. 16-1-2025
- Tekening A-AO-02 Type A details dd 2-10-2024
- Tekening A-AO-03 Type A en B berging d.d. 22-5-2023
- Tekening AO-01 gevels plattegrond doorsnede vrijstaande garage berging d.d. 6-12-2024
- Tekening B-AO-01 type B gevels plattegronden en doorsnede d.d. 16-1-2025
- Tekening B-AO-02 type B details d.d. 2-10-2024
- Tekening EF-AO-01 Type E en F 7 woningen begane grond gevels en doorsnede d.d. 5-3-2025
- Tekening EF-AO-02 type E en F 7 woningen 1e verdieping d.d. 5-3-2025
- Tekening EF-AO-03 type E en F 7 woningen 2e verdieping d.d. 5-3-2025
- Tekening EF-AO-04 type E en F 5 woningen gevels begane grond en doorsnede d.d. 5-3-2025
- Tekening EF-AO-05 type E en F 5 woningen 1e en 2e verdieping d.d. 5-3-2025
- Tekening EF-AO-06 type E en F details d.d. 16-1-2025
- Tekening ST-01 situatietekening d.d. 5-3-2025
- Tekening ST-03 principe overzicht leidingtrace en terrein d.d. 16-1-2025
- Tekening ST-04 landschappelijke inrichtingsplan d.d. 10-2-2025
- Welstandcommissie advies d.d. 21-07-2020

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

Let op! Deze rechtsmiddelenclausule geldt pas bij een definitief besluit. Tegen dit ontwerpbesluit kan een ieder gedurende de inzagetermijn 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 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 of u kunt contact opnemen met hun Klantcontactcenter via (0800) 0080.

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).

Inzameling afval

De vergunninghouder is verplicht voorzieningen te treffen voor de afvoer van afval. De nieuwe woningen krijgen 4 minicontainers voor de fracties restafval, GFT, plastic en papier. Deze dienen op eigen terrein te worden opgesteld. Voor de levering dienen de nieuwe bewoners contact op te nemen met het klantencontactcentrum van HVC.

De kosten voor de ontwikkelaar dienen naar rato te worden verrekend, deze kosten zijn € 67,- per woning. In totaal bedragen de kosten € 938,-.

Indien dit bouwplan wijzigt, graag opnieuw contact met de vakspecialist afval ter beoordeling.

De aanvraag van mini-containers en huisvuilpassen dienen uiterlijk twee maanden voor oplevering van de woningen doorgegeven te worden aan de klantenservice van HVC. Dit kan via

klantenservice@hvcgroep.nl of 0800-0700 (gratis). De huisvuilpassen zullen alleen worden afgegeven wanneer er een huisnummerbesluit is genomen.

Riool, nutsvoorzieningen (wanneer hoofdleidingen aanwezig zijn)

- De vergunninghouder vraagt zelf de riolaansluiting(en) aan via de site van Zaanstad www.Zaanstad.nl
- De vergunninghouder vraagt zelf nutsaansluitingen aan via www.aansluitingen.nl

Transformatoren

Wanneer als gevolg van het bouwplan één of meerdere transformatoren van Liander geplaatst moeten worden, dienen deze in het bouwplan te worden opgenomen en technisch te worden uitgevoerd in een inpassende variant.

Bij grondgebonden woningen kan dit vaak worden gerealiseerd in de vorm van een bijbehorend bouwwerk, uitgevoerd met een uiterlijke uitstraling die aansluit bij de te ontwikkelen omgeving. Bij appartementengebouwen is plaatsing in de plint van het gebouw doorgaans de meest geschikte oplossing. Het wordt aangeraden om eventuele bijbehorende bouwwerken zo vorm te geven dat daarin ook alle overige bovengrondse voorzieningen van netbeheerders (zoals nuts- en telecomkasten) kunnen worden ondergebracht.

Nutstracé

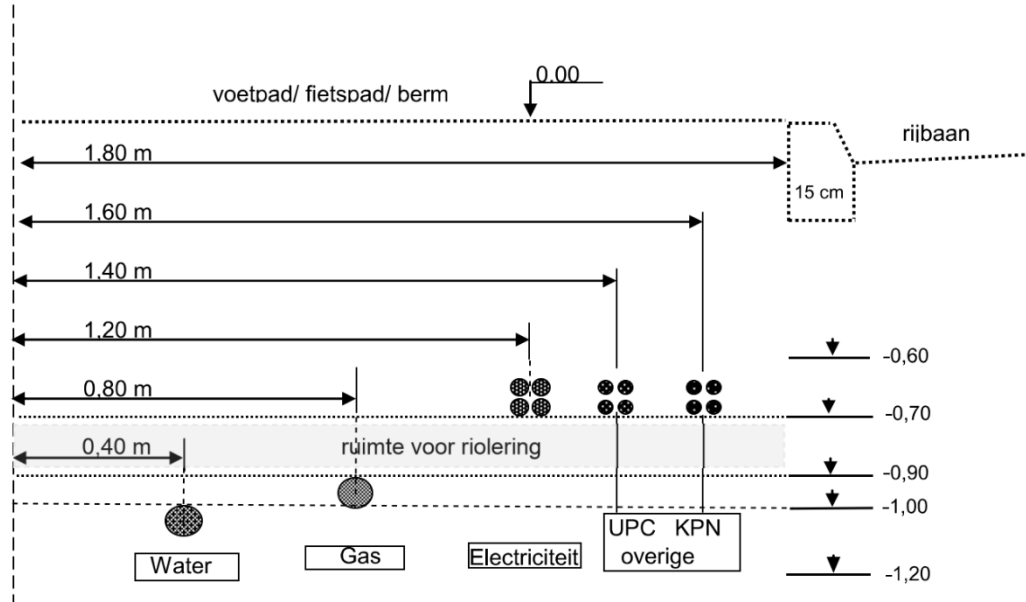
In de ontsluitingsweg naar het bouwplan moet een vrij nutstracé worden aangehouden. Dit tracé dient minimaal 1,80 meter breed en 1,20 meter diep te zijn, en moet zich volledig op openbaar terrein bevinden. Het moet aansluiten op of directe toegang bieden tot de meterkasten van de woningen. Belangrijk: het nutstracé bevat géén rioolstrengen.

Onderstaand vindt u ter informatie een afbeelding van een dwarsprofiel van een nutstracé.

De normen voor het nutstracé zijn vastgelegd in NEN 7171. Volgens deze norm moeten kabels en leidingen in het tracé onverwijd bereikbaar zijn bij storingen. Om dit te waarborgen worden de tracés uitgevoerd in schoon zand, zonder wegfundering, en afgedekt met open wegverharding.

Boven het tracé mogen zich geen obstakels bevinden, zoals balkons of andere constructieve of bouwkundige elementen.

ERFGRENS/ BOUWLIJN



Afbeelding dwarsprofiel nutstracé

Kabels en leidingen

De vergunninghouder is verplicht om:

- Voorafgaand aan graafwerkzaamheden, heikwerkzaamheden, etc. in de grond, een kadaster graafmelding te doen via www.kadaster.nl. De graafmelding is wettelijk verplicht voor alle mechanische graafwerkzaamheden.
- Voorafgaand 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.

In Nederland gelden regels die van toepassing zijn voor kabels en leidingen die in (toekomstige) gemeenteground worden aangebracht, zoals bijvoorbeeld de Wibon en NEN norm 7171 en CROW500.

Naast de landelijke regels heeft Zaanstad specifieke regels vastgesteld voor de aanleg en het instandhouding van kabels en leidingen in Zaanstad. Deze regels staan in de Verordening Fysieke Leefomgeving.

Ook heeft Zaanstad regels vastgesteld voor de wijze waarop de openbare ruimte moet worden ingericht. Deze regels zijn vastgelegd in de WIORZ. WIORZ staat voor Wegwijzer Inrichting Openbare Ruimte Zaanstad. Het is een document voor ontwikkelaars en voor de gemeentelijke organisatie. Zie ook : <https://buitengewoon.zaanstad.nl/wiorz>

De Zaanse regels zijn nadere uitwerkingen van de landelijke wetgeving en normeringen.

Netcongestie

In Zaanstad is sprake van netcongestie. Dit betekent dat (bijna) de volledige capaciteit van het net is bereikt. De netbeheerder voor elektriciteit (Liander) kan daardoor niet meer altijd de groeiende vraag naar stroom blijven leveren. U wordt geadviseerd om zich zo spoedig mogelijk bij Liander te melden om capaciteit op het stroomnet te kunnen reserveren.

Om de stroombehoefte te bepalen dient de initiatiefnemer zich bij de netbeheerder van elektriciteit te melden met een zogenaamd piekbelastingsformulier waarop de stroombehoefte van het bouwplan wordt opgegeven.

Alternatieve vormen van warmtevoorziening

De behoefte aan elektriciteit wordt daarbij mede ook bepaald door de wijze waarop de nieuwbouw van warmte zal worden voorzien. Een onderzoek naar andere vormen van verwarming dan "all-electric" kan daarbij een rol spelen.

Transformatoren voor stroomvoorziening

Tenslotte is van belang dat in de WIORZ staat dat transformatoren die door of vanwege een bouwplan noodzakelijk worden om de te bouwen woningen van elektriciteit te voorzien, binnen het eigen plot van het bouwplan moeten worden ingepast. De gemeente stelt voor deze transformatoren geen (toekomstige) openbare ruimte ter beschikking.

Deze transformatoren moeten qua ruimtelijke vormgeving worden ingepast in het bouwplan (doorgaans ingepast in een bijbehorend bouwwerk met bijpassende vormgeving), of bij hoogbouw inpassend in de plint van een appartementengebouw.

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

Aanleg van nuts- en telecomvoorzieningen

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 onverwijld 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).

Verwijderen en aanleggen van kabels en leidingen

Het verwijderen van bestaande kabels en leidingen en/of bestaande (huis)aansluitingen die voorafgaand aan de bouw moeten worden verwijderd, moeten door de initiatiefnemer worden opgezegd. Dit kan via www.mijnaansluitingen.nl

Via dezelfde website kan initiatiefnemer de huisaansluitingen voor de nieuwbouw en de capaciteit voor de laadpalen aanvragen.

Verplichting zorgvuldig grondroeren

Voor grondroerders en initiatiefnemers/opdrachtgevers van grondroerders is de CROW500 richtlijn van toepassing (Schade voorkomen aan kabels en leidingen - Richtlijn zorgvuldig grondroeren van initiatief- tot gebruiksfase).

De CROW 500 heeft met name voor opdrachtgevers van projecten verstrekende gevolgen. Zij zijn als initiatiefnemer verantwoordelijk voor zorgvuldig opdrachtgeverschap. Zo dient de initiatiefnemer een eerste inventarisatie te maken van de ligging van kabels en leidingen. En is deze verplicht een projectgestuurde risico-inventarisatie te maken en daarvoor beheersmaatregelen uit te werken. De risico's en beheersmaatregelen worden in een maatregelenplan per kabel- of leidingobject specifiek gemaakt voor nadere planuitwerking en uitvoering.

Realisatie en beheer

- 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.
- er liggen kabels en leidingen op het terrein wanneer nodig in overleg met de nutsbedrijven verplaatsen, verwijderen.
- Transformatoren integreren in de nieuwbouw (inpandig)
- De ontwikkelaar zorgt ervoor dat 20% van de openbare parkeerplaatsen gereed gemaakt wordt voor elektrisch laden met een aansluitwaarde van minimaal 11 KW. Het plaatsen van fysieke laadpalen op deze locaties gebeurt op aanvraag van particulieren via MRAe.
- De ontwikkelaar zorgt ervoor dat 20% van de privé parkeerplaatsen wordt voorzien van laadvoorzieningen met een aansluitwaarde van minimaal 24 KW.
- De ontwikkelaar vraagt via mijnaansluitingen.nl de huisaansluitingen aan voor de nieuwbouw en de capaciteit voor de laadpalen.
- Vanuit de aanvraag van de ontwikkelaar worden alle hoofdleidingen en huisaansluitingen gelegd door de Combi aannemer van de nutsbedrijven
- Dit advies is exclusief tijdelijke verkeersmaatregelen. Voor het afzetten van wegen, fietsvoetpaden 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

Oude bebouwing

De vergunninghouder is verplicht om:

- zich voorafgaand 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 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. Nader onderzoek moet door de vergunninghouder zelf worden gedaan.

Kosten

In principe zijn alle kosten ten gevolge van het initiatief voor de ontwikkelaar, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een wegconstructie met fundering, riolering vuil & regenwater, openbare verlichting en het verplaatsen en verleggen van riolering en nutsvoorzieningen, nutskasten, transformatoren, lichtmasten, putten en bomen.

Bomen/groen

Minimaal 20% boom kroonbedekking voor de openbare ruimte

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 O2025041220. 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

ONTWERPBESLUIT

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van 14 nieuwbouwwoningen en bergingen

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 24 oktober 2023 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 17 april 2025. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 541 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 <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 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:

- Aangepaste berekening en tekening naar aanleiding van de in rood gemaakte opmerkingen;
- 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;
- Indien heipalen worden toegepast alvorens de palen mogen worden afgestort, moeten de volgende gegevens ter goedkeuring worden ingediend:
 - Een slagdiagram, bij iedere sondeerlocatie, over de volledige paallengte van één paal die zo dicht mogelijk gelegen is bij de sondering.
 - De heistaten, paallengten en inheinniveaus van alle palen ten opzichte van de sondering.
- Indien schroefinjectie palen worden toegepast na het aanbrengen van de palen moeten de volgende gegevens worden ingediend:
 - Groutverbruik, paallengten en inheinniveaus van alle geboorde palen.
- Indien casing draaipalen worden toegepast alvorens de palen mogen worden afgestort, moeten de volgende gegevens ter goedkeuring worden ingediend:
 - De boorstaten, paallengten en aanlegniveaus van alle palen ten opzichte van de sondering.
- Berekening en tekening van de wapening overig in het werk te storten beton;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Controleberekening van de (dragende) metselwerkconstructie;
- Berekening en tekening van de verbindingen tussen 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 over dimensionering. Van een mogelijke over dimensionering 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;

In het kader van brandveiligheid wordt de vergunning verleend onder de volgende voorwaarde:

- De geëiste brandwerendheid van wanden, kolommen, balken ramen, deuren etc. Moet worden aangetoond door middel van een geldig rapport, welke is opgesteld door een instelling welke is aangewezen door de raad van accreditatie (RVA).

In het kader van archeologie wordt de vergunning verleend onder de volgende voorwaarde:

- Er dient een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. Proefsleuven. conform een door de gemeente op te stellen Programma van Eisen. Blijkt uit het rapport van het vooronderzoek dat op het terrein een vindplaats ligt, dan kan de aanvrager zijn plan aanpassen of, wanneer hij dit niet wil of kan, een opgraving laten uitvoeren.

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. Dit betreft het onderdeel bouwen op verontreinigde grond. 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 voor wat betreft het aspect 'bodem' geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde doel. Wij hebben hierover het volgende overwogen.

In artikel 5.4 lid 5 van de Verordening Fysieke leefomgeving, zoals deze tot 1 januari 2024 gold, is bepaald dat indien het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, het bodemonderzoek pas plaats kan vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen. Voor dit bouwplan is dat van toepassing. 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.

Beoordeling

De volgende rapportage is aangeleverd:

- Aanvullend bodemonderzoek conform 5740 Zuideinde 83 te Westzaan; opdrachtnummer: 201744613" (21 december 2017)

Het oppervlak van de onderzochte locatie is circa 4.500 m². Het onderzoek voldoet aan de eisen die volgens paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, het TAM voorbereidingsbesluit Bodem Zaanstad en de Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek.

Het onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740, is niet ouder dan 10 jaar en is representatief voor de locatie en de bouwactiviteit.

Op 28 maart 2025 is voor deze locatie een MBA melding ontvangen door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (Aanvraagnummer DSO: 2025032800776, Bodemlocatiecode: ZA047901160).

Voorschriften

Als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan zijn er in het kader van de Omgevingswet, wat de bodem betreft, geen belemmeringen voor de afgifte van de Omgevingsvergunning:

1. De locatie dient te worden gesaneerd. Hiervoor dient ten minste vier weken voor de start van de bouw een melding te worden gedaan volgens de milieubelastende activiteit (MBA) saneren en/of milieubelastende activiteit graven in het omgevingsloket.
2. Meldingen in het kader van MBA graven en/of MBA saneren worden door Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied afgehandeld.
De mogelijkheid bestaat dat zij hiervoor verzoeken een nader bodemonderzoek en/of asbest onderzoek conform NEN 5707 aan te leveren.
3. De omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien bij de aanvraag gegevens worden ingediend waaruit blijkt dat de hierboven genoemde melding is gedaan.
4. Na de saneringswerkzaamheden dient u binnen vier weken een evaluatieverslag in te dienen bij het omgevingsloket.
5. Het bouwwerk kan alleen in gebruik worden genomen nadat de gemeente minimaal een week voor ingebruikname van het bouwwerk is geïnformeerd over de uitvoering van de sanerende maatregelen, zoals bedoeld in artikel 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Hiervoor moet het evaluatieverslag met de instemming op dit verslag door de Omgevingsdienst worden aangeleverd.

Attentiepunten:

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

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 het TAM voorbereidingsbesluit Bodem Zaanstad en de Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Zaanstad is aangegeven dat een onderzoeksrapport maximaal 10 jaar oud mag zijn om te worden gebruikt voor een Omgevingsvergunning, mits het onderzoek representatief is voor de locatie en de bouwactiviteit.

Voor dit advies bodemkwaliteit verloopt de termijn tien jaar nadat het onderzoek is uitgevoerd, zijnde 21 december 2027.

Beheersverordening

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening 'Beheersverordening Lintbebouwing Westzaan' geldt. In artikel 1 'Algemene bepalingen' van de beheersverordening is bepaald dat met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan' van overeenkomstige toepassing zijn. Het desbetreffende perceel heeft hierin de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden' op grond van artikel 13, 'Tuinen' op grond van artikel 6, de bestemming 'Gemengde Doeleinden' op grond van artikel 9 en de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' op grond van artikel 23.

Het bouwplan is in strijd met het omgevingsplan, omdat het niet voldoet aan meerdere voorschriften. Zo voldoet het plan niet aan artikel 6.1: delen van woningen 1 en 2, evenals een berging, worden

gesitueerd op gronden met de bestemming 'Tuin', waar bebouwing niet is toegestaan. Ook worden op deze gronden parkeerplaatsen voorzien, wat eveneens in strijd is met de beheersverordening. Daarnaast is het plan in strijd met artikel 9.3. Op de gronden met de bestemming 'Gemengde doeleinden' is wonen toegestaan, maar de toegestane maximale bouwhoogte van 8 meter wordt overschreden; de beoogde bouwhoogte bedraagt 10 meter. Verder is het plan in strijd met de artikelen 13.1, 13.3 en 13.4. Op gronden met de bestemming *Bedrijfsdoeleinden* is het niet toegestaan om te wonen. De bouwwerken die op deze gronden worden voorgesteld, zijn dus niet ten behoeve van de geldende bestemming en overschrijden daarbij ook nog eens de maximale bouwhoogte met 2 meter en 1,4 meter. Tot slot worden woningen 9 tot en met 14 deels gerealiseerd op gronden met de functieaanduiding ZG, waar gebouwen niet zijn toegestaan.

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 de beheersverordening. In onderdeel 3 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Archeologische Waarde

In het kader van de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' geldt op grond van artikel 23, lid 5 en 6 dat de vergunning slecht kan worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische waarde wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

De volgende rapportage is aangeleverd:

- M.A.R.J. Tol, 2022: Archeologisch inventariserend veldonderzoek middels verkennende boringen aan Zuideinde 83 te Westzaan, gemeente Zaanstad, Zandijk (Hollandia-reeks nr. 1025).

De aanvrager heeft de plicht om voorafgaand aan de bouw een archeologisch onderzoek in te dienen. Een vooronderzoek in de vorm van een booronderzoek is inmiddels uitgevoerd. Daaruit blijkt dat op het terrein mogelijk een archeologische vindplaats ligt.

Parkeren

Daarnaast bepaalt artikel 5 dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw, in aanvulling op het bepaalde in de regels van het plan, geldt dat:

- a. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
- b. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016", en;
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het nieuwe beleid. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de toetsing aan parkeren voor zowel fiets als auto.

Geluidzone - industrie

Daarnaast geldt het provinciaal inpassingsplan (PIP) 'Aanpassen geluidzone Westpoort en Hoogtij' met de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - industrie 1' en 'geluidzone - industrie 2' op grond van artikel 3.

De gemeente besluit een hogere waarde vast te stellen voor industrielawaai, omdat de geluidsbelasting ter plaatse van het bouwplan van de gezoneerde industrieterreinen Westpoort maximaal 55 dB(A) bedraagt en van de gezoneerde industrieterreinen HoogTij maximaal 53 dB(A) bedraagt, waarmee de voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden.

Het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde vanwege industrielawaai wordt gelijktijdig genomen met het verlenen van deze omgevingsvergunning. Het besluit is als bijlage bij deze vergunning opgenomen.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad heeft op 26 november 2024 aangegeven akkoord te gaan, mits op de doorsneden A-A en B-B van de situatietekening is aangegeven dat de beschoeiing niet hoger is dan 30 cm boven de waterlijn. De doorsneden op de situatietekening zijn hiermee in overeenstemming. Wij zien dan ook geen reden om van dit advies af te wijken. Zie de bijlage voor het advies van de welstandscommissie.

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;
- beheersverordening 'Beheersverordening Lintbebouwing Westzaan';
- Welstandsnota Zaanstad 2013;
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016.

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. Aandachtspunt

Met deze omgevingsvergunning wordt het mogelijk om 14 nieuwbouwwoningen te realiseren en het gebruik daarvan toe te staan. Het vigerende Omgevingsplan van de gemeente Zaanstad, inclusief de gebruiks- en bouwregels, blijft van toepassing. Hierdoor is het op gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' niet mogelijk om zonder omgevingsvergunning (vergunningsvrij) bouwwerken te realiseren. Voor het bouwen van bijgebouwen is in ieder geval een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit 'bouwen' vereist. Vergunningsvrij bouwen is pas mogelijk nadat de bestemming in het omgevingsplan is gewijzigd naar 'Wonen'.

2. Overwegingen

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 beheersverordening.

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, dient een activiteit die in strijd is met de beheersverordening tevens te worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de beheersverordening. 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 de beheersverordening kan worden verleend. Dat kan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- met toepassing van in de beheersverordening 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, lid 1, onder a 3° Wabo.

Conclusie

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

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010;
- beheersverordening 'Beheersverordening Lintbebouwing Westzaan';

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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

Mededeling aanvang en beëindiging sloopwerkzaamheden

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

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

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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

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

Aanwezigheid bescheiden

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

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

Bemalen van bouwputten

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

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

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

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

Meer informatie kunt u vinden op www.helpdeskwater.nl

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

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

Algemeen

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