

DATUM
ONS KENMERK
BIJLAGE(N)

3 augustus 2026
O2024028297

ONDERWERP

Besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

Op 28 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 19 eengezinswoningen en 31 appartementen 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.
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Smeek Ven 2 t/m 36 Assendelft, Smeek Ven 107 t/m 121 Assendelft.

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

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

a. Ontwerpbesluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1, lid 1, sub a en c en 2.2. lid 1, sub e juncto artikel 2.10, 2.12, 2.18 en 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.(in geval van voorschriften);
2. op grond van artikel 5.1 lid 1 sub c Wet open overheid de documenten zoals benoemd in onderdeel 1 van dit besluit niet openbaar te maken.

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 gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning beschreven overwegingen.
- c. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen onder de in onderdeel 4 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.

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)
- Brandveiligheidsrapportage bouwbesluit; ontvangen op 23 december 2023;
- Situatie nieuw, tekening AO100, wijziging I, ontvangen op 15 juni 2026;
- Situatietekening woningen, tekening S-01, ontvangen op 15 juni 2026;
- Memo ontwerp wadi's en waterberging;
- Terreininrichting groen, ontvangen op 15 juni 2026;
- Watertoets, ontvangen op 23 juli 2024;
- Verkennend bodemonderzoek ontvangen op 28 december 2023;
- Aanvullend bodemonderzoek 25 april 2024;
- Ventilatieberekening appartementen, ontvangen 23 december 2023;
- Isolatiewaarde berekening appartementen, ontvangen op 23 december 2023;
- Bouwbesluitrapportage appartementen, ontvangen op 23 december 2023;
- Principedetails woningen, ontvangen op 28 december 2023;
- Constructieve uitgangspunten woningen, ontvangen op 28 december 2023;
- Statische berekeningen gewichtsberekening type 201, ontvangen op 28 december 2023;;
- Statische berekening rapport stabiliteit, ontvangen op 28 december 2023;
- Constructie plattegronden Blok A woningen, ontvangen op 28 december 2023;
- Constructie plattegronden Blok B woningen, ontvangen op 28 december 2023;
- Constructie plattegronden Blok C woningen, ontvangen op 28 december 2023;
- Constructie plattegronden Blok D woningen, ontvangen op 28 december 2023;
- Principedetail constructie woningen, ontvangen op 28 december 2023;
- Bouwbesluitrapportage woningen, ontvangen op 6 augustus 2024;
- Bouwbesluit plattegrond woningen met GO en VO, ontvangen op 28 december 2023;
- Natuurtoets, ontvangen op 23 juli 2024;
- Nader onderzoek natuur, ontvangen op 23 juli 2024;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, ontvangen op 23 juli 2024;
- Memo warmtepomp, ontvangen op 25 april 2024;
- Bezonningsstudie, ontvangen op 28 december 2023;
- Memo bezonningstudie, ontvangen op 6 augustus 2024;
- Memo geluidwering gevels, ontvangen op 25 april 2024;
- Ontvangstbevestiging Wet natuurbescherming procedure, ontvangen op 28 december 2023;
- Riolerings-tekening voor en achterzijde woningen, ontvangen op 28 december 2023;

- Rioleringstekening appartementen, ontvangen op 28 december 2023;
- Bouwbesluitboekje oppervlakten en plattegronden appartementen, ontvangen op 28 december 2023;
- Rapport nader grondonderzoek, ontvangen op 6 augustus 2024;
- Overzichtstekening buitenbergingen appartementen, ontvangen op 6 augustus 2024;
- Constructie plattegrond derde verdieping appartementen, tekening V103-2-A, ontvangen op 28 december 2023;
- Constructie dakoverzicht appartementen, ontvangen op 28 december 2023;
- Constructie details fundering en begane grond appartementen, ontvangen op 28 december 2023;
- Constructie details verdieping appartementen, ontvangen op 28 december 2023;
- Palenplan, tekening P101-2-A, ontvangen op 28 december 2023;
- Constructie plattegrond dakoverzicht V1031A-1-A appartementen, ontvangen op 28 december 2023;
- Constructie plattegrond eerste verdieping V101-1-B appartementen,
- Constructieve uitgangspunten woningen,
- Constructie plattegrond eerste verdieping V101-2-A appartementen,
- Constructie plattegrond tweede verdieping V102-1-A appartementen,
- Constructie plattegrond tweede verdieping V102-1-B appartementen,
- Statische berekening gewichtsberekening type 201 woningen,
- Constructie plattegronden blok A woningen,
- Principedetails constructie woningen,
- Constructie plattegronden blok B woningen,
- Constructie plattegronden blok C woningen,
- Constructie plattegronden blok D woningen,
- Statische berekening rapport stabiliteit,
- Palenplan, tekening P101-1-B,
- Fundering begane grond, tekening F101-2-B,
- Fundering begane grond, tekening F101-1-C,
- Geotechnisch bodemonderzoek,
- Melding sanering,
- Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling, ontvangen op 22 mei 2026;
- Ruimtelijke onderbouwing gewijzigd 22 mei 2026, ontvangen op 22 mei 2026;
- Situatie wadi's, ontvangen op 29 mei 2026,
- Principedetails appartementen, ontvangen op 28 december 2023
- Dakoverzicht appartementen, ontvangen op 28 december 2023;
- Doorsneden appartementen, tekening AO300, wijziging D, ontvangen op 25 april 2024;
- Kleur en materiaalstaat woningen,
- Bouwtekening enkele berging basis woningen, ontvangen op 28 december 2023;
- Kleur en materiaalstaat appartementen,
- Bouwtekening dubbele berging basis woningen, ontvangen op 28 december 2023;
- Gevelaanzichten Blok A en B appartementen,
- Plattegronden begane grond appartementen, tekening AO200, wijziging E,
- Plattegronden eerste verdieping appartementen, tekening AO200, wijziging E
- Plattegronden tweede verdieping appartementen, tekening AO200, wijziging E
- Bouwtekening woningblok A, ontvangen op 20 maart 2025,
- Bouwtekening woningblok B, ontvangen op 20 maart 2025,
- Bouwtekening woningblok C, ontvangen op 20 maart 2025,
- Bouwtekening woningblok D, ontvangen op 20 maart 2025,
- Gevelaanzichten appartementen, tekening AO400, wijziging D, ontvangen op 13 februari 2025;
- AERIUS berekening gebruiksfase, ontvangen op 23 oktober 2025;
- Onderzoek stikstofdepositie, ontvangen op 23 oktober 2025;
- AERIUS berekening bouwfase, ontvangen op 23 oktober 2025;
- Afschrift ontheffing Wet natuurbescherming, ontvangen op 14 november 2025

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

Let op! Deze rechtsmiddelenclausule geldt pas bij een definitief besluit. Tegen dit ontwerpbesluit kan een ieder gedurende de inzage termijn 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 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.

NB. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat een belanghebbenden in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepsschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is."

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

Bodemverontreiniging

Indien de bodem verontreinigd is en hierin werkzaamheden zullen gaan plaatsvinden (bijvoorbeeld het ontgraven van grond t.b.v. tijdelijke uitplaatsing, grondverbetering of fundering) dan gelden de verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming. U moet zich daarom als initiatiefnemer vooraf op de hoogte stellen van de bodemkwaliteit. Dit kunt u doen door een historisch onderzoek uit te laten voeren. Als hieruit blijkt dat de bodem 'verdacht' is, dan dient vervolgens een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

- 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.

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.

Watervergunning

Voor de aangevraagde werkzaamheden heeft u ook mogelijk een watervergunning nodig. Voor meer informatie zie www.hhnk.nl

Kabels en leidingen

- Rondom het bouwplan moet een vrij nutstrace worden aangehouden. Dit trace is minimaal 1,80 m breed en 1,2 m diep en liggen altijd op openbaar terrein en sluiten aan of bieden directe toegang tot de meterkasten van de woningen.
- De kabels en leidingen in het trace moeten altijd onverwijd bereikbaar zijn bij storingen. De tracés worden daarom zonder wegfundering, in schoon zand uitgevoerd, en bedekt met open wegverharding.
- 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
- Bij verkeerskruising over kabel en leidingtracés moeten beschermende voorzieningen worden aangebracht, bijvoorbeeld mantelbuizen of overkluizing.
- Boven tracés zijn geen obstakels zoals balkons of andere constructie,- dan wel bouwelementen.
- Voor het verwijderen, verplaatsen of aanleggen van de nuts- en telecomvoorzieningen moet de combiaannemer van de nuts- en telecombedrijven (CINH) worden ingeschakeld.
- De aanleg van nuts- en telecomvoorzieningen mag pas worden uitgevoerd als de zettingseisen van de openbare ruimte zijn bereikt.
- Ten aanzien van de zettingseisen gelden de bepalingen uit artikel 6.18 lid 2 van het bouwbesluit eveneens voor de kabels en leidingen van de nuts- en telecombedrijven, in die zin dat de gebouwaansluitingen van de op het eigen erf of terrein gelegen nuts- en telecomvoorzieningen zodanig worden aangelegd dat de bedoelde aansluitingen bij (na)zetting gehandhaafd blijven.
- In Nederland gelden regels die van toepassing zijn voor kabels en leidingen die in (toekomstige) gemeentegrond 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>

Riool, nutsvoorzieningen (wanneer hoofdleidingen aanwezig zijn)

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

Afvalinzameling

De bewoners van de laagbouw maken nu al gebruik van een rolcontainer voor de inzameling van: plastic en GFT-e. Een container voor de inzameling van papier is vrijwillig. De rolcontainers behoren tot de woning en dienen op eigen grond gestald te worden..

Voor de 31 nieuw te bouwen appartementen is geen capaciteit op de reeds bestaande container. Er zal een extra ondergrondse container aangelegd moeten worden. De appartementen kunnen voor het weggooien van hun plastic, oud papier en glas gebruik maken van de openbare containers op de Delftlaan tegenover de brandweer.

Voor het plaatsen van de ondergrondse afvalcontainer neemt de ontwikkelaar een half jaar voorafgaand aan de oplevering van de woningen contact op met de heer R. Bien (r.bien@zaanstad.nl/06-11139341) van het Ingenieursbureau van de gemeente Zaanstad.

De huisvuilpassen, ten behoeve van de ondergrondse container, dienen uiterlijk twee maanden voor oplevering bij de klantenservice van HVC aangevraagd te worden. Indien er nog rolcontainers geleverd moeten worden voor de nieuwbouw grondgebonden woningen, dienen deze ook twee maanden van tevoren aangevraagd te worden bij HVC. Dit kan via klantenservice@HVCgroep.nl of 0800-0700 (gratis).

Brandveiligheid

- Indien de ventilatie/WTW-units van de appartementen op gezamenlijke toe- en afvoerkanalen zitten dienen de brandkleppen naar de schacht te worden aangestuurd door rookmelders of er dient een gelijkwaardigheidsverzoek te worden aangevraagd, waarbij moet worden voldaan aan alle uitgangspunten van de NEN 6075, de NEN-EN 1366-2 en de NEN-EN 13501-3.
- Aandacht over eventuele 'aanvullende' brandveiligheidsmaatregelen bij het plaatsen van PV-panelen op het dak van de woongebouwen. De 'aanvullende' brandveiligheidsmaatregelen kunnen o.a. bestaan uit een locatieaanduiding van de omvormers en de mogelijkheid van het afschakelen bij een brandweerinzet. Het advies voor een veilige inzet is om hiervoor een gevelschakelaar te plaatsen zoals dit bij cv-installaties wordt/werd gedaan en de PV-panelen aan te brengen op een onbrandbare ondergrond (onbrandbare dakisolatie) en onder de zonnepanelen een brandscheiding van minimaal 30 minuten WBDBO te realiseren.

Realiseren uitweg

- Omwonenden moeten op de hoogte worden gesteld van de werkzaamheden
- Kosten voor aanleg van de uitweg zijn voor rekening van vergunninghouder
- Kosten voor verplaatsen van lichtmasten, brandkranen, putten, kolken etc. zijn voor de vergunninghouder.
- Kosten voor herstel van de openbare ruimte zijn voor de vergunninghouder wanneer de uitweg niet volgens de geldende normen is aangelegd of er door slechte verdichting zetting is ontstaan
- Schade t.g.v. de werkzaamheden worden verhaald op de vergunninghouder en/of aannemer.
- Voetgangers, fietsers en auto's moeten veilig langs het werk worden geleid door gebruik van bijvoorbeeld verkeershekken, borden en pylonen. Bij afsluiten van rijbanen moet in overleg met de gemeente verkeersmaatregelen worden toegepast (www.zaanstad.nl)

Overig

- 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.
- 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.

f. Nadere informatie

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

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O2024028297. 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
- 4) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen

CONCEPT

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van 19 eengezinswoningen en 31 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
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen

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 20 februari 2024 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 6 augustus 2024. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 167 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.

Vertrouwelijke informatie

Als onderdeel van de aanvraag is een brief bijgevoegd met daarin een verzoek om bepaalde gegevens niet te publiceren en openbaar te maken.

De stukken met bedrijfsgevoelige informatie, waarvan de betrokken aannemer Van Wijnen graag zou zien dat deze geheim worden gehouden betreffen de detailtekeningen en de rapportages van adviseurs ten aanzien van het project. In het verzoek tot geheimhouding is aangegeven dat Van Wijnen door middel van investeringen een uniek productieproces ontwikkeld heeft, met name op het gebied van prefabricage. Volgens het verzoek is Van Wijnen een van de eersten die deze methode bovendien hanteert bij hoogbouw, naast grondgebonden woningen.

Wij beschouwen de gegevens waarop het verzoek ziet als bedrijfs- en fabricagegegevens, die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld.

De volgende gegevens zullen wij niet openbaar maken:

- Principedetails woningen, ontvangen op 28 december 2023;
- Constructieve uitgangspunten woningen, ontvangen op 28 december 2023;
- Statische berekeningen gewichtsberekening type 201, ontvangen op 28 december 2023;;
- Statische berekening rapport stabiliteit, ontvangen op 28 december 2023;
- Constructie plattegronden Blok A woningen, ontvangen op 28 december 2023;
- Constructie plattegronden Blok B woningen, ontvangen op 28 december 2023;
- Constructie plattegronden Blok C woningen, ontvangen op 28 december 2023;

- Constructie plattegronden Blok D woningen, ontvangen op 28 december 2023;
- Principedetail constructie woningen, ontvangen op 28 december 2023;
- Bouwbesluitrapportage woningen, ontvangen op 6 augustus 2024.

CONCEPT

2) Het verbouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Constructie

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten ter goedkeuring bij de afdeling Bouw RO (bouw-ro@zaanstad.nl) de volgende bescheiden worden ingediend:

- Sonderingen en funderingsadvies;
- Indien palen worden toegepast die niet vallen onder de reikwijdte van NEN 9997-1 tabel 7.c of zijn voorzien van de NEN7201-Zelfverklaringen, dan dient op een andere wijze aangetoond te worden dat de palen voldoen aan het vereiste geotechnisch draagvermogen. Tevens mogelijk productcertificaat benodigd;
- Indien een WKO-systeem fluïderend op diepte wordt gebracht in de buurt van palen en/of damwanden dient na deze werkzaamheden (extra) sonderingen gemaakt te worden;
- 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 kapconstructie;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de voetplaten en ankers;
- Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
- Berekening wateraccumulatie en tekening van de noodoverstorten;
- De constructies welke van invloed kunnen zijn op de brandwerende scheiding(en), balken, kolommen e.d., moeten een brandwerendheid bezitten die tenminste voldoet aan de brandwerendheidseis die gesteld is aan de desbetreffende bijbehorende brandwerende scheiding(en). U kunt dit bereiken door middel van bescherming of overdimensionering. Van een mogelijke overdimensionering moet een berekening ingediend worden;
- Rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en daken, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, aan deze brandwerendheidseis voldoen;
- Er dient te worden aangetoond dat de bouwconstructie bij brand een brandwerendheid bezit die in de vergunning is vastgesteld;

Bodem

- Na de saneringswerkzaamheden dient u binnen vier weken een evaluatieverslag in te dienen in het omgevingsloket.
- Het bouwwerk kan alleen in gebruik worden genomen nadat de gemeente minimaal een week voor ingebruikname van het bouwwerk is geïnformeerd over de wijze van uitvoering van de sanerende maatregelen. Hiervoor moet het evaluatieverslag met de instemming op dit verslag door de Omgevingsdienst worden aangeleverd.

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 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.

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;
- b. dat bouwwerk de grond raakt en voor dat bouwen een omgevingsvergunning vereist is; of
- c. het bestaande rechtmatige gebruik van het bouwwerk wijzigt en voor dat bouwen een omgevingsvergunning vereist is.

De aanvrager heeft de plicht om een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem in te dienen (artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht). Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. 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.

De locatie dient te worden gesaneerd. Aangezien de Wet bodembescherming voor nieuwe gevallen niet meer bestaat zijn we aangesloten bij de huidige wet- en regelgeving wat betreft bodemsanering. Wij sluiten aan bij de systematiek van de Omgevingswet om daarmee recht te doen aan de belangen van de aanvrager en het te beschermen belang van de bodembescherming.

Om een positief besluit te kunnen krijgen op het saneringsplan en dus te mogen bouwen op grond van de Wabo vergunning moet onder de Omgevingswet een melding voor de milieubelastende activiteit (MBA) saneren worden ingediend. De Omgevingswet bepaalt dat voordat de vergunning kan worden verleend moet zijn aangetoond dat zal worden gesaneerd. De uitleg daarvan is dat voor het bouwplan een melding MBA saneren moet zijn ingediend.

Op 6 juni 2025 is er een melding voor het saneren van de bodem ingediend met als genoemde aanpak het verwijderen van de verontreinigde bodem. Hiermee is voldaan aan de meldingsplicht. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Na de saneringswerkzaamheden dient u binnen vier weken een evaluatieverslag in te dienen in het omgevingsloket.

Het bouwwerk kan alleen in gebruik worden genomen nadat de gemeente minimaal een week voor ingebruikname van het bouwwerk is geïnformeerd over de wijze van uitvoering van de sanerende maatregelen. Hiervoor moet het evaluatieverslag met de instemming op dit verslag door de Omgevingsdienst worden aangeleverd.

Beheersverordening

De percelen waarop het bouwplan ziet zijn gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening 'Centrum Assendelft' en 'Parapluplanbeheersverordening woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur' gelden. In artikel 1 van de beheersverordening 'Centrum Assendelft' is bepaald dat met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan 'Centrum Assendelft' van overeenkomstige toepassing zijn. Het desbetreffende perceel heeft hierin de bestemmingen

'Woondoeleinden', 'Tuin', 'Erven', 'Bedrijfsdoeleinden' en de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'.

Beoordeling 'Parapluplanbeheersverordening woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur
Het bouwplan voldoet aan de beheersverordening. Er is geen sprake van woningsplitsing, kamergewijze verhuur en toeristische verhuur.

Beoordeling 'Beheersverordening 'Centrum Assendelft'

Grondgebonden woningen

De grondgebonden woningen zijn in strijd met:

- Artikel 4 lid 4 (Woondoeleinden) waarin is bepaald dat de goot- en boeibordhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan aangegeven op de plankaart. De maximale goot-/ en bouwhoogte volgens de plankaart is respectievelijk 6 en 9 meter. De bouwhoogte is 9,33 meter.
- Artikel 6 (Tuinen) waarin is bepaald dat de gronden zijn bestemd voor tuinen en dat er, behoudens erkers aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen gebouwen mogen worden gebouwd. Woningen 3, 7, 8, 13 en 14 worden voor een klein deel in deze bestemming gebouwd.
- Artikel 7 lid 3 (erven) waarin is bepaald dat ten behoeve van de bestemming enkel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Aangezien de woningen dieper worden bevinden alle woningen aan de achterzijde op de bestemming 'Erven'. Woningen 3, 8 en 13 bevinden zich grotendeels buiten de bestemming 'Woondoeleinden' op de bestemmingen 'Erven' en 'Tuin'. Hier is sprake van het bouwen van een hoofdgebouw wat in strijd is met de bestemming. Ook het realiseren van parkeerplaatsen op deze bestemming is niet toegestaan.

Appartementen

Blok A is gelegen op zowel de bestemming 'Woondoeleinden' als op 'Tuinen' en 'Erven'. Op de bestemming wonen mag een goot-/ en bouwhoogte maximaal van 6 en 9 meter worden gebouwd.

Blok A is in strijd met:

- Artikel 4 lid 4 (Woondoeleinden) waarin is bepaald dat de goot- en boeibordhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan aangegeven op de plankaart. De maximale goot-/ en bouwhoogte volgens de plankaart is respectievelijk 6 en 9 meter. De goot- en bouwhoogte is respectievelijk 9,1 en 11,6 meter.
- Artikel 6 (Tuinen) waarin is bepaald dat de gronden zijn bestemd voor tuinen en dat er, behoudens erkers aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen gebouwen mogen worden gebouwd. Blok A komt voor ongeveer 30 m2 binnen deze bestemming te liggen.
- Artikel 7 lid 3 (erven) waarin is bepaald dat ten behoeve van de bestemming enkel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Aangezien de woningen dieper worden bevinden alle woningen aan de achterzijde op de bestemming 'Erven'. Blok A komt voor bijna de helft op de bestemmingen 'Erven'. Hier is sprake van het bouwen van een hoofdgebouw wat in strijd is met de bestemming.

Blok B is gelegen op de bestemmingen 'Erven' en 'Bedrijfsdoeleinden'.

Blok B is in strijd met:

- Artikel 7 lid 3 (erven) waarin is bepaald dat ten behoeve van de bestemming enkel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Aangezien de woningen dieper worden bevinden alle woningen aan de achterzijde op de bestemming 'Erven'. Blok A komt voor bijna de helft op de bestemmingen 'Erven'. Hier is sprake van het bouwen van een hoofdgebouw wat in strijd is met de bestemming. Ook het realiseren van parkeerplaatsen op deze bestemming is niet toegestaan.
- Artikel 14 lid 1 waarin is bepaald dat de aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven. Het bouwen van appartementen met een woonfunctie is niet toegestaan.

Inrichting

Het plangebied wordt ingericht conform de inrichtingstekening. Er wordt een inrit, toegangsweg, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, tuinen, paden en wadi's gerealiseerd.

Het inrichten van het gebied is als volgt in strijd:

- Artikel 4 lid 1 (Woondoeleinden). Het realiseren van parkeerplaatsen en een toegangsweg is niet toegestaan.
- Artikel 6 (Tuinen) waarin is bepaald dat de gronden zijn bestemd voor tuinen. Het realiseren van een toegangsweg is niet toegestaan.
- Artikel 7 lid 1 (erven) waarin is bepaald dat ten behoeve van de bestemming enkel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Het realiseren van parkeerplaatsen en een toegangsweg is niet toegestaan.
- Artikel 14 lid 1 waarin is bepaald dat de aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven. De gehele inrichting is niet ten dienste van de bedrijfsbestemming.

Dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'

Op grond van artikel 27 lid 2 is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) op of in de gronden volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren

- a. Het ontgronden, afgraven of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. Het aanleggen van bos of boomgaard;
- c. Het uitbaggeren van sloten of het graven van watergangen en waterpartijen;
- d. Het aanleggen of aanbrengen van drainage of ondergrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur.

Op grond van artikel 27 lid 3 sub f geldt het bovenstaande verbod niet indien door middel van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat de werkzaamheden de archeologische waarde niet kunnen aantasten.

Uit het archeologische informatiesysteem (Archis) is duidelijk dat het plangebied in ieder geval niet in een archeologisch monument ligt maar dat er in de omgeving wel enkele archeologische onderzoeken en waarnemingen zijn gedaan. Rondom het plangebied liggen enkele gebieden met aangewezen archeologische waarden, zoals de Dorpsstraat vanwege de historische kern en in het poldergebied vanwege historische nederzettingen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen effecten op de omliggende archeologische waarden. Daarom hoeven er geen maatregelen met betrekking tot archeologie te worden genomen.

Parkeren

Artikel 5 van de 'Beheersverordening 'Centrum Assendelft' bepaald dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt, in aanvulling op het bepaalde in de regels van het plan, 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 de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. De locatie is gelegen in de zone 'Matig stedelijk C'. De parkeernormen die gelden voor de nieuwe ontwikkeling staan in de tabel hieronder. Het aandeel bezoek is meegerekend in deze norm en staat ook in deze tabel weergegeven.

Op de locatie worden 26 grondgebonden woningen gesloopt. Daarvoor in de plaats komen 31 appartementen en 19 grondgebonden woningen.

Autoparkeren

De parkeernormen die gelden voor de nieuwe ontwikkeling staan in de tabel hieronder. Het aandeel bezoek is meegerekend in deze norm en staat ook in deze tabel weergegeven.

Functie	Aantal	Parkeernorm	Totaal	Aandeel bezoek (0,3)
Woning goedkoop (68m2)	26	1,2	31,2	7,8

		Totaal	31,2	
--	--	---------------	-------------	--

Overzicht parkeerbehoefte auto OUDE situatie

Functie	Aantal	Parkeernorm	Totaal	Aandeel bezoek (0,3)
Woning midden (GO109m2)	19	1,7	32,3	5,7
Woning goedkoop (GO 64,6m2)	31	1,2	37,2	9,3
		Totaal	69,5	

Overzicht parkeerbehoefte auto NIEUWE situatie

Oud voor nieuw regeling

Parkeerplekken die door de bestaande functie werden gebruikt mogen van de parkeerbehoefte worden afgetrokken. De parkeereis is: $69,5 - 31,2 = 38,3$. De parkeereis wordt aan het einde van de berekening rekenkundig afgerond.

Parkeereis

De parkeereis van dit initiatief is 38 parkeerplaatsen. Hiervan moeten 7 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor bezoek. Er worden 31 parkeerplaatsen achter blok A gerealiseerd. Daarnaast worden 7 parkeerplaatsen aangelegd door middel van een verlenging van de bestaande parkeerkoffer ter hoogte van Smeke Ven 2. Deze 7 parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk. Er wordt voldaan aan de parkeereis.

Fietsparkeren

Alle woningen hebben beschikking over een eigen berging waar de fietsen gestald kunnen worden. Voor nieuwbouw is dit een vereiste vanuit het Bouwbesluit 2012.

Conclusie parkeren

De parkeereis voor het autoparkeren is 38 parkeerplaatsen, waarvan 7 toegankelijk voor bezoekers. Er worden 38 parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling. Er wordt voldaan aan artikel 5 van de 'Beheersverordening 'Centrum Assendelft' en de Uitvoeringsnota parkeren Zaanstad 2016.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 3 maart 2026 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

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;
- Beheersverordening 'Centrum Assendelft' en 'Parapluplanbeheersverordening woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur'
- 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. Voorschrift

Het volgende voorschrift is van toepassing:

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten ter goedkeuring bij de afdeling Bouw RO (bouw-ro@zaanstad.nl) de volgende bescheiden worden ingediend:

- Informatie over de wijze van invullen van de ondergrondse waterberging ten aanzien van de grondgebonden woningen zoals omschreven in het document ontwerp wadi's en waterberging. Er dient waterberging plaats te vinden met een minimale capaciteit van $1.450 \text{ m}^2 \times 0,07 = 101,5 \text{ m}^3$.
- De voorgestelde maatregelen ten aanzien van waterberging dienen in stand gehouden te worden;
- De parkeerplekken dienen ten alle tijd voor iedereen toegankelijk te zijn en tevens in stand te worden gehouden.

2. 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 het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan. Er kan derhalve geen vergunning worden verleend met toepassing van deze regels.

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

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

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^o Wabo.

Aanvullende stedenbouwkundige overwegingen

Locatie

De straat is gelegen achter de bebouwing van de historische lintbebouwing van Assendelft met aan de westzijde uitzicht op het uitgestrekte poldergebied dat ontstaan is door veenontginning.

Het plangebied wordt begrensd door:

- De Westerpolder aan de noordzijde;
- Overige woningen aan de Smeeke Ven aan de west- en zuidzijde;
- De woningen aan de Dorpsstraat aan de oostzijde.

Wanneer een plan in strijd is met het bestemmingsplan wordt deze getoetst aan het afwijkingenbeleid van de gemeente, onder de Nota Woonbebouwing. In dit geval is er sprake van maatwerk. Er zal in ieder geval getoetst worden of er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- de bezonningssituatie op aangrenzende percelen;
- de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de aangrenzende percelen;
- het bebouwingsbeeld;
- het ensemble;
- de privacy;
- cultuurhistorie.

Zie pagina 7 en 8 van de Nota voor nadere onderbouwing van bovengenoemde voorwaarden.

Bebouwingsbeeld en ensemble

De bestaande woningen in het buurtje aan de Smeeke Ven hebben meestal twee bouwlagen en een schuine kap, zijn gemetseld in rode baksteen. De woningen vormen rijen met wisselende lengte. De nieuwe woningen gelegen aan de openbare ruimte houden eenzelfde voorgevelrooilijn aan als de bestaande situatie. Appartementen blok A is opgebouwd uit drie lagen met een flauwe kap. De voorgevel wordt voorzien van balkons en een hoofdentree. Daarmee onderscheid het pand zich van de bebouwing in de omgeving. Appartementen blok B is opgebouwd uit twee lagen met een flauwe kap. De voorgevel wordt voorzien van een galerij. De galerijen en trappen worden opgenomen onder de dakkappen. De appartementsgebouwen sluiten in vorm, kleur en materiaal aan bij de bestaande context.

De nieuwe rijwoningen vervangen de huidige woningen. De rijwoningen, ten zuiden van de openbare ruimte, zijn opgebouwd uit twee lagen met een kap. Waarbij in de kap ruimte is voor een tweede verdieping. De goot- en bouwhoogte van deze woningen zijn vergelijkbaar met, maar iets hoger dan, die van de bestaande rijwoningen aan de Smeeke Ven. Door de positie van de rijwoningen, de ritmiek, accenten in het metselwerk en de vormgeving van de rijwoningen wordt aangesloten op het straat- en bebouwingsbeeld van de Smeeke Ven.

Gebruiksmogelijkheden

De gebruiksmogelijkheden van belendingen wordt niet geschaad omdat voldaan wordt aan Burgerlijk wetboek 5:50 en de toegankelijkheid van percelen niet wordt bemoeilijkt.

Bezonning

Er is een memo aangeleverd waarin bezonningsdiagrammen zijn opgenomen voor maart en juni. Aan deze diagrammen zijn conclusies verbonden. Er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Er is daarmee geen sprake van onevenredige schaduwwerking op belendingen.

Privacy

Door het toevoegen van appartementen aan de noordkant van Smeeke Ven neemt de mate van privacy af ten opzichte van de bestaande situatie, waar geen bebouwing op het bedrijfsperceel aanwezig is. Daarbij komt dat er hier sprake is van appartementen waarbij bij blok A een galerij wordt gerealiseerd op de eerste en tweede verdieping en bij blok B balkons worden gerealiseerd op de eerste verdieping.

Er kan hier echter niet gesproken worden over een onevenredige aantasting van privacy. Tussen blok B en de bestaande bouw zit minimaal 17 meter afstand, de balkons van blok B zitten op de eerste bouwlaag en aan de westkant van het perceel worden bomen geplaatst. Blok A staat haaks op de bestaande bouw. De galerij en de balkons van blok A zitten aan de straatkant en zijn niet richting bestaande bouw. Daarbij komt dat ramen in de kopgevels hoog geplaatst zijn om lichttoetreding te geven in de woning zonder dat de bewoners van de appartementen direct zicht hebben op de naast gelegen tuin.

Aanvullende cultuurhistorische overwegingen

De woningen aan Smeeke Ven 2-36 (even getallen) en Smeeke Ven 107-121 (oneven getallen) hebben enige architectuurhistorische waarde als voorbeeld van kleine serie van typische, naoorlogse traditionele woningbouw. Het ensemble en de woningbouw heeft enige cultuurhistorische betekenis als onderdeel van het oeuvre van de Assendelftse architect D. Noé die een vooraanstaande rol binnen de enige woningbouwvereniging van het dorp had. Het ensemble van woningen heeft stedenbouwkundige waarde dankzij de aanleg binnen de typische langgerekte kavelstructuur langs de Dorpsweg en langs de Genieweg. Bijzonder is de visuele verbinding met het open landschap en met de Kerkbuurt, die eeuwenlang het centrum van het lintdorp was. Het oorspronkelijke beplantingsplan heeft situationele waarde. Het gehele ensemble heeft door de positionering ten opzichte van het lintdorp, de Kerkbuurt en het open landschap en door de zorgvuldige inrichting met beplantingsplan bijzondere stedenbouwkundige waarde. De desbetreffende bouwblokken zijn vrij gaaf en goed herkenbaar als naoorlogse sociale woningbouw. Het plantsoen is niet meer goed herkenbaar is, ook een deel van het originele groenplan in de straten en tuinen is verdwenen.

In de aanbevelingen is voorkeur gegeven aan renovatie en behoud van de woningen. Na een proces waarin team erfgoed, stedenbouw en supervisie van gemeente Zaanstad in overleg zijn geweest is het echter ook goed denkbaar dat in het geval van deze casus de woningen plaats maken voor nieuwe woningen. Dit hoeft het ensemble niet onaanvaardbaar aan te tasten. Wel is het van belang dat de stedenbouwkundige en groenwaarden behouden en versterkt worden, binnen de kleinschaligheid van de bestaande wijk. Hier staat dus tegenover dat extra aandacht uitgaat naar de inrichting van de openbare ruimte en stedenbouwkundige opzet in relatie tot de landschappelijke omgeving.

Wat betreft cultuurhistorie is de stedenbouwkundige opzet akkoord. De architectonische stijl past bij de naoorlogse traditionele stijl. Een nieuwe landschapsinrichting is toegevoegd.

De cultuurhistorische verkenning zegt het volgende over de landschapsinrichting van Smeeke Ven: (Markering uit Cultuurhistorische verkenning, uit 2021 door Joosje van der Geest)

“Het beplantingsplan uit 1955 toont hoe langs de weg meidoornen en pluim-iepen waren gedacht evenals een langgerekte strook rozen. De rozen omkaderen als het ware het uitzicht vanaf de straat naar het open weidelandschap. In het plantsoen werd een parkachtige beplanting aangelegd en bij alle voortuinen ligusterheggen en bloemvakken. De heggen markeren de private tuinen van de openbare ruimte. Het beplantingsplan bracht eenheid en afwisseling in de openbare ruimte, de heggen en bloemvakken en met name het plantsoen verrijkten de sobere woningen. De rozenstrook in het plantsoen markeerde de visuele relatie met de naastgelegen Kerkbuurt. Langs de afwateringssloot werden nieuwe bomen (Gelrica) geplant die de noordoostrand van het wijkje markeren.”

Het landschapsplan sluit goed aan bij de cultuurhistorische waarde van de wijk Smeeke Ven. Het plan is vereenvoudigd in vormtaal en beplantingsinrichting ten opzichte van een eerder ingediend plan. Bovendien zijn de karakteristieke soorten die bij deze buurt horen zoals rozen nu terug te vinden in het plan. Ook de wadi's en paden kennen een heldere vormtaal die past bij het naoorlogse karakter van de context maar wel een eigentijdse (biodiverse) invulling kent.

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:

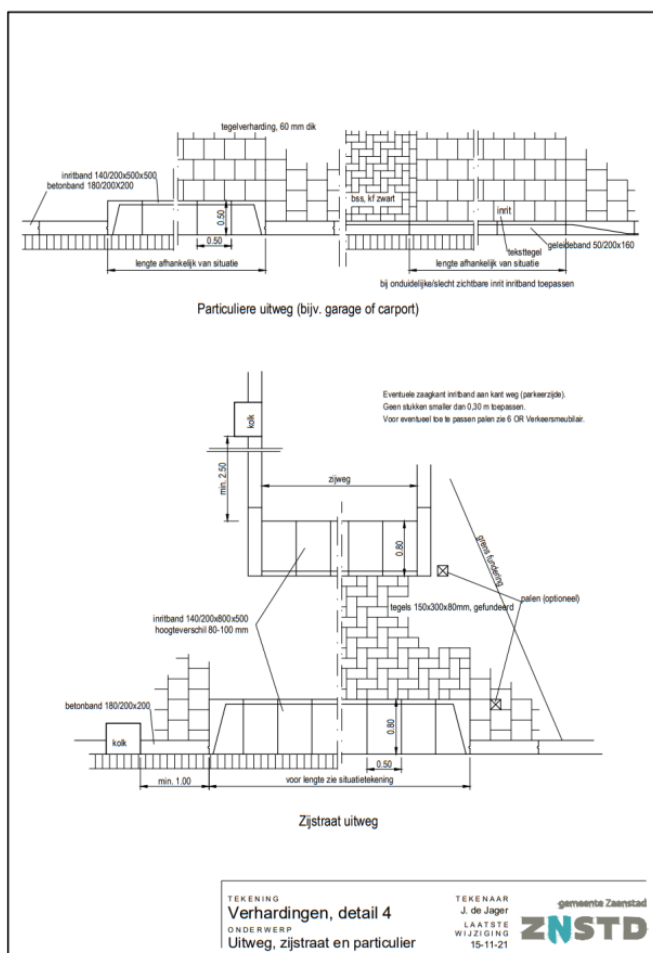
- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010.

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

1. Voorschriften

- De uitweg dient te worden aangelegd door een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven Grond-, Weg- en Waterbouw aannemer (G.W.W aannemer)
- De uitweg moet worden aangelegd volgens de tekening standaarddetail 4 (zie afbeelding hieronder) met de daarop aangegeven materialen;

Verhardingen standaarddetail 4: Uitweg, zijstraat en particulier



2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Voor de realisatie van het plan is ingevolge artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo juncto artikel 5.52 van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad (VFL) een omgevingsvergunning vereist.

Ingevolge artikel 2.18 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden beoordeeld aan de hand van de relevante bepalingen uit de VFL.

Ingevolge artikel 5.52 van de VFL, is het verboden om zonder vergunning een:

- a) een uitweg te maken naar de weg;
- b) van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg;
- c) verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg of
- d) het gebruik van een uitweg te veranderen

In het tweede lid van artikel 5.52 van de VFL is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning kan worden geweigerd. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid kan worden geweigerd in het belang van:

- a) de bruikbaarheid van de weg;
- b) het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c) de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d) de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Artikel 5.52 van de VFL beoogt te voorkomen dat op willekeurige plaatsen uitwegen gecreëerd worden. Dat zou namelijk de bruikbaarheid van de weg, te weten parkeerruimte aan de kant van de weg, te veel belemmeren, en bovendien de verkeersveiligheid in gevaar brengen. Daarnaast is het aanzien van de omgeving en het behoud van groen een belangrijk aspect bij het toetsen van een aanvraag om een uitweg. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in artikel 5.52 van de VFL.

De bruikbaarheid van de weg

Door aanleg van de uitweg komt er een openbare parkeerplaatsen te vervallen. Deze openbare parkeerplek wordt echter verplaatst naar een plek waar een bestaande inrit komt te vervallen. Deze inrit is niet meer nodig vanwege de komst van het appartementencomplex. In de nieuwe situatie neemt het aantal plekken niet af. De parkeerplaatsen volgens de WIORZ aangelegd worden en aan de maatvoering voldoen.

Het veilig en doelmatig gebruik van de weg

De inrit voldoet aan de afmetingen die nodig zijn om de openbare weg, in dit geval de Smeeke Ven, veilig te kunnen bereiken. Het zicht op het wegvak is duidelijk. De uitweg dient te worden aangelegd volgens standaard detail 4.

De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving

Voor het gehele bouwplan (inclusief inrit) is een stedenbouwkundige, cultuurhistorische en welstandelijke afweging gemaakt en akkoord bevonden. De inrit doet geen afbreuk aan het uiterlijk aanzien van de omgeving.

De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente

Op de plek waar de inrit is gesitueerd staat een boom. Voor het kappen van de boom is in 2024 een omgevingsvergunning verleend. Binnen deze omgevingsvergunning zijn de belangen afgewogen ten aanzien van de kap van de boom. Overige groenvoorzieningen zijn niet in het geding.

Conclusie

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

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Uitwegen gemeente Zaanstad 2008.

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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

Mededeling aanvang en beëindiging sloopwerkzaamheden

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

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

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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

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

Aanwezigheid bescheiden

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

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

Bemalen van bouwputten

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

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

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

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

Meer informatie kunt u vinden op www.helpdeskwater.nl

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

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

Algemeen

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