gemeente Zaanstad
Afdeling
Omgevingsvergunningen

Agora, Stichting voor Bijzonder Primair Onderwijs in de Zaanstreek
Rosmolenstraat 30
1502 PA Zaandam

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

DATUM	18 juni 2025
ONS KENMERK	O2024037898
BIJLAGE(N)	
ONDERWERP	Beschikking op aanvraag

Geachte heer/mevrouw,

Op 19-12-2024 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een basisschool met 2 gymzalen (IKC De Rietvink) op de locatie Cello 1 te Zaandam.

Wij verlenen u de gevraagde vergunning
In dit besluit leggen wij uit waarom wij de omgevingsvergunning verlenen. In dit besluit kunt u ook zien wat u nog moet doen om gebruik te maken van de vergunning. Ook ziet u wat u moet doen als u het niet eens bent met onze beslissing.

Lees de vergunning goed door
Het is belangrijk dat u het hele besluit leest. Vooral de onderdelen ‘Het besluit’ en ‘De voorschriften’ zijn belangrijk.

Wanneer gaat dit besluit in?
Dit besluit gaat in op de dag na toezending.

Hierover leest u meer in het onderdeel ‘De inwerkingtreding van het besluit’.

Inhoud van dit besluit
Na dit voorblad komen de volgende onderdelen van dit besluit.

A. Een overzicht van de aangevraagde activiteiten
B. Het besluit
C. Voorschriften bij deze vergunning
D. De inwerkingtreding van het besluit
E. Advies, advies met instemmingsrecht en bindend advies.
F. De beoordeling van de aangevraagde activiteiten
G. Niet eens met het besluit (bezwaar of beroep)
H. Aandachtspunten uitvoering en verdere informatie en regels
I. Gegevens en bescheiden
J. De gevolgde procedure
K. Voorlichting: mogelijk benodigde andere toestemmingen

Deze onderdelen zijn alle onderdeel van dit besluit.

Kosten (leges)
Voor de behandeling van uw aanvraag betaalt u legeskosten. U ontvangt hierover een aparte brief met een besluit en een rekening.

Misschien heeft u meer toestemmingen nodig van de gemeente of van een andere overheid
Het kan zijn dat u voor uw project nog meer toestemmingen nodig heeft. In het onderdeel 'Voorlichting: mogelijk benodigde andere toestemmingen' zetten wij dat zo goed mogelijk voor u op een rijtje.

Wij kunnen alleen beoordelen wat u nu heeft aangevraagd.

Let op: U mag de activiteit(en) pas uitvoeren als u alle nodige toestemmingen heeft. Daar bent u zelf verantwoordelijk voor.

Heeft u nog vragen?
Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met dhr. A. Visser van de afdeling Omgevingsvergunningen. Dhr. A. Visser is bereikbaar onder telefoonnummer 14075.

Als u gaat bellen of mailen, wilt u dan dit dossiernummer vermelden: O2024037898.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Teamleider Vergunningverlener Omgevingswet
G. Dubbeld

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

A. Een overzicht van de aangevraagde activiteiten
U heeft vergunning (toestemming) voor de volgende activiteit(en) aangevraagd.

- Een aanvraag omgevingsvergunning bouwactiviteit (vergunning technische aspecten bouwen).
- Een aanvraag omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit.
    - Voor het bouwen van een bouwwerk (vergunning ruimtelijke aspecten bouwwerk).

In het onderdeel “De beoordeling van de aangevraagde activiteiten” zullen wij deze activiteiten beoordelen.

In het onderdeel ‘Gegevens en bescheiden’ bevestigen wij uit welke stukken uw aanvraag bestaat.

In het onderdeel ‘Voorlichting: mogelijk benodigde andere toestemmingen’, wijzen wij u op mogelijke andere toestemmingen en meldingen die u verder eventueel nog nodig heeft.

B. Het besluit
Wij besluiten om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Voor de motivering van dit besluit en de eventuele voorschriften er van verwijzen wij naar het onderdeel ‘Beoordeling van de aangevraagde activiteiten’.

In het onderdeel “Niet eens met het besluit (bezwaar of beroep)” staat wat u kunt doen als u het niet eens bent met dit besluit (bezwaar of beroep).

<u>Voorschriften</u>
Aan het besluit om de vergunning te verlenen, verbinden wij de voorschriften zoals hieronder opgenomen onder onderdeel ‘Voorschriften’.

C. Voorschriften bij de vergunning

Onder voorschriften worden ook voorwaarden verstaan.

Wij wijzen u er op dat u zich naast aan deze voorschriften, moet houden aan

- De vergunning (dus het project uitvoeren zoals het is aangevraagd en is vergund)
- Algemene regels
- Regels voor tijdens de uitvoering. Op deze regels en ook op andere regels en aandachtspunten gaan wij in, in onderdeel I ‘Verdere regels / verdere verplichtingen / nadere aanwijzingen / verdere informatie’.

Voor zover de vergunningaanvraag niet hetzelfde is als de vergunning met de voorschriften, gaat de vergunning met de voorschriften boven de vergunningaanvraag.

Wij verbinden aan uw vergunning de voorschriften die hieronder staan.

<u>Technische bouwactiviteit</u>

- De opmerkingen in rood in de stukken maken onderdeel uit van het besluit

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten ter goedkeuring bij de afdeling Bouw RO de volgende bescheiden worden ingediend:

- Aangepaste berekening en tekening naar aanleiding van de in rood gemaakte opmerkingen;
- Aanvullende sonderingen en funderingsadvies;
- Indien een WKO-systeem fluiiderend op diepte wordt gebracht in de buurt van palen en/of damwanden dient na deze werkzaamheden (extra) sonderingen gemaakt te worden;
- Stabiliteitsberekening;
- 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 houtconstructie;
- Indien houten constructieonderdelen structureel verlijmd worden dient door middel van onderzoek en berekening te worden aangetoond dat de sterkte van het samengesteld product voldoet gedurende de referentieperiode. Het onderzoek en berekening dient minimaal onderstaande punten te bevatten:
    - beschrijving van het constructieprincipe (inclusief wijze waarop duurzaamheid geborgd wordt);
    - een productomschrijving;
    - overzichts- en detailtekeningen;
    - berekeningen;
    - relatie met de in het BBL aangewezen normen;
    - kwaliteitsverklaringen met een nationale status (CE-markering, ETA's en EAD's);
    - bij het ontbreken van een kwaliteitsverklaring kunnen gegevens over laboratoriumonderzoek (o.a. hechting en brandwerendheid) nader ter beoordeling worden ingediend;
    - de wijze van aanbrengen, inclusief de omstandigheden tijdens de uitvoering, o.a. wisselingen van vochtigheid en temperatuur;
    - aansluitdetails;
    - de kwaliteit van het samengestelde product.
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de voetplaten en ankers;
- Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de doorvalbeveiligingen en hekwerken inclusief de verankeringen;
- Berekening wateraccumulatie en tekening van de noodoverstorten;
- De constructies welke van invloed kunnen zijn op de brandwerende scheiding(en), balken, kolommen e.d., moeten een brandwerendheid bezitten die tenminste voldoet aan de brandwerendheidseis die gesteld is aan de desbetreffende bijbehorende brandwerende scheiding(en). U kunt dit bereiken door middel van bescherming of overdimensionering. Van een mogelijke overdimensionering moet een berekening ingediend worden;
- Rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en daken, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, aan deze brandwerendheidseis voldoen;
- Er dient te worden aangetoond dat de bouwconstructie bij brand een brandwerendheid bezit die in de vergunning is vastgesteld.

<u>Omgevingsplanactiviteit bouwen</u>
Voorschriften in het kader van omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwen:
- De achtergevel grenzend aan het water uit te voeren als geluidluwe gevel;
- Voor de uitwendige scheidingsconstructies dienen de volgende bouwkundige/geluidwerende voorzieningen aangehouden worden zoals gesteld in het rapport bouwfysische, brandveiligheid- en akoestische aspecten hoofdstuk 7;
- De LBK moet voorzien worden van een (interne) demper waarmee een reductie van tenminste 5dB gerealiseerd wordt;

Daarnaast word het volgende geadviseerd
- Wij adviseren een hogere geluiddemping na te streven om het optredende installatiegeluidniveau op de gevel van de maatgevende groepsruimte verder te reduceren;
- Een warmtepomp te selecteren met een maximaal bronvermogen van 75dB(A);
- De Warmtepompen dusdanig in te regelen dat er geen tonaal geluid aanwezig is;
- Indien mogelijk een (aanvullende) nachtverlaging toepassen op de warmtepompen, zodat ok in de (avond- en) nachtperiode een lager geluidniveau naar de omgeving wordt uitgestraald;

D. De inwerkingtreding van het besluit
Dit besluit treedt in werking de dag na de verzending van dit besluit.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. De voorzieningenrechter kan de vergunning schorsen.

Zo lang de vergunning nog niet juridisch onherroepelijk is, is het uitvoeren van de vergunde activiteiten op eigen risico.

E. Advies, advies met instemmingsrecht en bindend advies

Er is geen advies of advies met instemming gevraagd aan een andere overheidsinstantie.

F. De beoordeling van de aangevraagde activiteiten

Algemene beoordelingsregels

Toetsing aanvraag Wet Bibob

Uw aanvraag was voor ons geen aanleiding om een Bibob-toets te doen. Er is niet gebleken dat wij de vergunning moeten weigeren wegens Bibob.

Toetsing gezondheidsrisico's
Wij beoordelen de aanvraag ook op mogelijke ernstige gezondheidsrisico's.

Aan de hand van een eerste beoordeling verwachten wij niet dat er (ernstige) gezondheidsrisico's zijn te verwachten. Wij zien ook geen aanleiding om de Gemeentelijke Gezondheids Dienst (GGD) om advies te vragen.

Toetsing aanvraag aan vereiste instemming ander bestuursorgaan
Er is in dit geval geen sprake van verplicht of onverplicht advies, of van instemming.

Bijzondere beoordelingsregels (per aangevraagde toestemming).

Hieronder beoordelen wij per toestemming die u heeft aangevraagd, of deze toestemming gegeven kan worden.

Technische bouwactiviteit
U heeft toestemming technische bouwactiviteit aangevraagd voor het bouwen van een basisschool met 2 gymzalen IKC De Rietvink.
De aanvraag is getoetst aan de beoordelingsregels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Het gaat om de beoordelingsregels van Hoofdstuk 4 (nieuwbouw) en afdeling 7.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Conclusie
Uit de toets aan de beoordelingsregels komt naar voren dat de toestemming kan worden verleend als er voorschriften aan worden gesteld. Deze voorschriften zijn opgenomen in onderdeel 'Voorschriften bij deze vergunning'. Deze voorschriften zijn nodig om te voldoen aan de toepasselijke regels en de achterliggende belangen.

Omgevingsplanactiviteit Bouwen / verbouwen
U heeft toestemming aangevraagd voor het bouwen van een basisschool met 2 gymzalen IKC De Rietvink.
De aanvraag is getoetst aan de beoordelingsregels hiervoor in het omgevingsplan.

Omgevingsplan / deel voormalig bestemmingsplan
Het project ligt in een gebied waar als onderdeel van het omgevingsplan het voormalig bestemmingsplan "De Zaanse Eilanden" van toepassing is. Hoewel het onder de Omgevingswet gaat om "toedeling van functies aan locaties", hebben wij het hierna over "bestemmingen". Inhoudelijk gaat het om hetzelfde.

Het project is in het voormalige bestemmingsplan gesitueerd op gronden met de bestemming "Gemengd" op grond van artikel 3**,** de dubbelbestemming "Archeologie 1" op grond van artikel 7 van de planregels.

De gronden met de enkelbestemming "Gemengd" zijn bestemd voor:

a. zakelijke dienstverlening voorzover genoemd in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

b. maatschappelijke voorzieningen c.q. dienstverlening voorzover genoemd in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, of categorie B2 van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten voor zover het betreft 'Onderwijs';
c. tuin;
d. wonen; het bepaalde in artikel 9 is van overeenkomstige toepassing met uitzondering van artikel 9.2.2;
e. verkeer-verblijfsgebied; het bepaalde in artikel 6 is van overeenkomstige toepassing;
f. water; het bepaalde in artikel 8 is van overeenkomstige toepassing;
g. nutsvoorzieningen;
h. onder- en bovengrondse afvalcontainers.

De gronden met de dubbelbestemming “Archeologie 1” zijn bestemd voor, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Verder is er nog een aantal juridische regels van het voormalige bestemmingsplan van toepassing.

Geluidluwe gevel
Het bouwen van woningen of andere geluidgevoelige objecten, is slechts toegestaan indien de geluidsbelasting op de gevel niet meer bedraagt dan:
a. de voorkeursgrenswaarde, dan wel;
b. de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere waarde.

Deze bepaling blijft buiten toepassing indien een geluidluwe gevel wordt gerealiseerd.

Het project is in overeenstemming met de regels van het omgevingsplan.

Wij oordelen dat wij met het stellen van voorschriften de vergunning kunnen verlenen.

Daarnaast bepaalt artikel 11.2 Algemene bouwregels 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 moeten worden gerealiseerd op desbetreffende 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 ‘Parkeernota gemeente Zaanstad 2013’, en;
c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Parkeren
De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuw parkeerbeleid vastgesteld dat op 9 augustus 2016 in werking is getreden. Het betreft de ‘Nota Ruimte voor Parkeren’ met daarbij de ‘Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016’. Deze uitvoeringsnota geeft de beleidsregels waaraan omgevingsvergunningen worden getoetst en vervangt de ‘Parkeernota Zaanstad 2013’. Bij de beoordeling van deze aanvraag moet gezien artikel 12 onder c van de bestemmingsplanregels, rekening worden gehouden met dit nieuwe beleid.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan deze beoordelingsregels.

Op de locatie is het initiatief om een school en twee gymzalen te realiseren. Het plan ligt in Matig Stedelijk B gebied. De parkeernormen die in dit gebied gelden staan in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. Deze parkeernormen resulteren in een parkeereis. Deze parkeereis heeft betrekking op het minimale aantal parkeerplaatsen dat de initiatiefnemer dient aan te leggen op eigen terrein. Bij de parkeernormen horen bezoekersplaatsen die altijd openbaar toegankelijk dienen te zijn. Deze bezoekersplekken mogen achter een hek met een intercom zijn.
Er is een parkeerberekening aangeleverd.

Uit de berekening komt de volgende autoparkeereis voor de ontwikkeling:

autoparkeren				
functie	*aantal*	*norm*	*Parkeerbehoefte schooltijden*	*Parkeerbehoeften avond*
basisschool	20 lokalen	0,5/lokaal	10	
gymzaal	882 m2 BVO	2,6/100 m2 BVO		23
Kiss & ride				
		Percentage gebracht met de auto	*Parkeerbehoefte schooltijden*	*Parkeerbehoeften avond*
onderbouw	225	20%	17	
bovenbouw	375	13%	10	
totaal			37	23

Er is dus een benodigd aantal parkeerplekken van 37 waarvan er overdag ten minste 10 vaste plekken nodig zijn en waarvan er ten minste 23 beschikbaar moeten zijn voor het parkeren in de avondperiode. De normen voor de school zijn op basis van het onderzoek van HGCA en eerder overeengekomen met de ontwikkelaar, deze voldoen aan de parkeernota 2016.

Er worden 35 parkeerplekken gerealiseerd waarvan 12 K&R. Daarnaast krijgt de school 2 parkeervergunningen. Hiermee voldoet de school aan de eis van 37 parkeerplekken. Het parkeerterrein voldoet aan de vereiste maatvoering en auto's kunnen rondrijden over het terrein waardoor ze niet hoeven te keren.

De ontwikkelaar hanteert de volgende fietsparkeer berekening:

fietsparkeren				
functie	*aantal*	*norm*	*Parkeerbehoefte schooltijden*	*Parkeerbehoeften avond*
basisschool	20 lokalen	15/lokaal	300	
gymzaal	882 m2 BVO	6,5/100 m2 BVO		57

De meest recente fietsparkeer cijfers van het CROW liggen tussen de 4,5 en 22,0 fietsparkeerplekken per klaslokaal. De ontwikkelaar hanteert 15 per klaslokaal. De norm voor de gymzaal is hoger dan die uit de parkeernota 2016 (4,0/100m2 BVO). De gehanteerde normen zijn akkoord.

De totale eis van 300 fpp is akkoord.

Bij de noordelijke fietsparkeerplekken zijn 157 fpp ingetekend.

- Hiervan zijn er 18 inpandig voor personeel
- Hiervan zijn er 22 ingericht als Zoen&Zoef met extra ruimte voor fietsen met afwijkende maten

Bij de zuidelijke fietsparkeerplekken zijn 150 fpp ingetekend en is er ruimte voor een Zoen&Zoef

Het totaal in de overzichtstekening komt hiermee op 307. Er volgt een akkoord.

Welstand
Ook onderdeel van het omgevingsplan zijn de regels voor welstand. Wat de welstandstoets betreft, is het volgende van belang.

Ingevolge het omgevingsplan gelden voor het gebied welstandsregels waaraan bouwwerken moeten voldoen.

Deze regels zijn uitgewerkt in de welstandsnota Zaanstad.

In Zaanstad is bepaald dat over het voldoen aan de welstandsregels in de welstandsnota in principe advies wordt ingewonnen bij de adviescommissie "welstand en monumenten".

Het project is op 01-04-2025 ter advisering voorgelegd aan deze commissie. De commissie heeft over het project geadviseerd op basis van de welstandsnota. De commissie heeft als volgt geadviseerd:

De commissie constateert dat de eerdere opmerkingen vanuit supervisie op een zorgvuldige manier zijn verwerkt. Zij is van mening dat de sculpturale benadering van het ontwerp is geslaagd, met een duidelijke hoofdstructuur van gymzalen en aangrenzende lokalen. Daarnaast wordt de toepassing van glas tot aan het maaiveld positief gewaardeerd. Verder worden de ambities op het gebied van duurzaamheid en natuurinclusiviteit gezien als een sterke kwaliteit van het plan.
In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om akkoord te gaan.

Als opmerking ten overvloede adviseert de commissie om de informele
zijde nog meer te benadrukken in zowel materiaalgebruik als vormgeving. Ook zou de pui gebaat zijn bij een meer symmetrische opzet. Tot slot zijn nog zorgen over de hoeveelheid beschikbare buitenruimte maar dit is een gegeven waar de commissie geen invloed op heeft.

We nemen dit advies wel over.

Gelet op het bovenstaande zien wij geen redenen om de aanvraag te weigeren in verband met het aspect welstand.

Bouwen op verontreinigde grond
Het gaat om bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie.

Wij oordelen dat de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden en dat geen sanerende of andere voldoende beschermende maatregelen worden getroffen.

Bij de aanvraag is ter beoordeling het volgende bodemonderzoeksrapport aangeboden:
- Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 Basisschool De Rietvink | Cello 1 te Zaandam, GRS Milieu, 16 december 2024, kenmerk: 2024230.

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 8.000 m

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 en/of de NEN 5707, is niet ouder dan 10 jaar en is representatief voor de locatie en de bouwactiviteit.

Resultaten
De bovengrond (0,0 – 0,7 m -mv) (meter beneden maaiveld) bestaat uit zand met zwakke tot sterke bijmengingen aan baksteen en grind. Deze laag is zeer plaatselijk matig verontreinigd met kobalt en verder maximaal licht verontreinigd met zware metalen, PAK en PCB.
De ondergrond (1,0 – 1,5 m -mv) bestaat uit zand (in 1 boring is een laagje klei aangetroffen) en is maximaal licht verontreinigd met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie.

Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een diepte van 1,0 m –mv. Het grondwater is niet verontreinigd met een van de geanalyseerde stoffen.

Ten aanzien van het onderzoek kunnen de volgende bijzonderheden worden opgemerkt:
Er is van het meest puin houdende zand van de diepere bovengrond (0,2 – 0.5 m-mv) een asbestmonster geanalyseerd. Hieruit blijkt dat er geen asbest aanwezig is.

Aan de hand van dit bodemonderzoek concluderen wij dat, gelet op de toekomstige bestemming “school en plaatsen waar kinderen spelen“, er geen actuele risico´s aanwezig zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk.

Conclusie

Uit de toets aan de beoordelingsregels komt naar voren
dat de toestemming kan worden verleend als er voorschriften aan worden gesteld. Deze voorschriften zijn nodig om te voldoen aan de toepasselijke regels en om recht te doen aan de betrokken belangen. Deze voorschriften zijn opgenomen in het onderdeel 'Voorschriften bij deze vergunning'.

G. Niet eens met het besluit (bezwaar of beroep)

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad. Dat moet u doen binnen 6 weken vanaf de datum waarop deze brief is verstuurd.

U kunt digitaal bezwaar maken. Ga naar www.zaanstad.nl en tik als zoekterm in 'bezwaar tegen besluit indienen'. Om het bezwaar vervolgens in te dienen, heeft u uw DigiD-inlogcode nodig.

Schrijft u liever een brief? Stuur uw brief dan naar:
Gemeente Zaanstad
College van burgemeester en wethouders
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Zet in uw bezwaar in ieder geval:

- het kenmerk van dit besluit, waar u bezwaar tegen wilt maken
- de datum van uw bezwaar
- uw naam
- uw adres
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit

Vergeet niet het bezwaar te ondertekenen. Stuur ook een kopie van deze brief mee, dan kunnen wij uw bezwaarschrift sneller behandelen.

Wij kunnen u eerst bellen over uw bezwaar
We willen bezwaren tegen besluiten graag op informele wijze behandelen. Als uw bezwaar in aanmerking komt voor deze informele behandeling nemen wij op korte termijn telefonisch contact met u op. Wilt u in uw bezwaarschrift ook uw telefoonnummer noemen waarop wij u overdag kunnen bereiken?

Lees meer in de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid'
Deze kunt u gratis downloaden op www.rijksoverheid.nl of bestellen via telefoonnummer 1400 (lokaal tarief).

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Als er spoed is, kan tijdens de bezwaarschriftprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal het 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. Voor het behandelen van het verzoek wordt griffierecht geheven.

H. Aandachtspunten uitvoering en verdere informatie en regels

Het gaat hier om een algemeen overzicht dat wij met alle besluiten over vergunningen meesturen. Het hangt van uw project af welke aandachtspunten, en verdere informatie en regels op uw project van toepassing zijn.

Algemeen

De omgevingsvergunning geldt voor iedereen die de activiteit uitvoert waarvoor de vergunning bedoeld is. Dit kan degene zijn aan wie de vergunning is verleend, maar bijvoorbeeld ook zijn / haar opvolger.

Wij kunnen de vergunning intrekken, onder andere als er langere tijd geen gebruik van wordt gemaakt of als de regels en voorschriften niet worden nageleefd.

Voor veel activiteiten in de fysieke leefomgeving gelden algemene regels en/of meldingsplichten en/of vergunningplichten. Iedereen wordt geacht zelf de regels hiervoor te kennen en na te leven.

De Omgevingswet heeft verder ook nog verschillende zorgplichten, die vaak in plaats van vergunningplichten en algemene regels zijn gekomen. Iedereen moet zich aan deze zorgplichten houden. Meer informatie hierover is te vinden op de website van het ministerie Zorgplicht in de Omgevingswet | Informatiepunt Leefomgeving (iplo.nl), en de daar te vinden nadere pagina's.

In het onderdeel "Voorlichting: mogelijke benodigde andere toestemmingen" van dit besluit wijzen wij op de vergunningplichten en meldingsplichten die naar onze eerste inschatting voor uw project nodig kunnen zijn, naast deze omgevingsvergunning.

Uw aanvraag om omgevingsvergunning is uitsluitend getoetst aan de beoordelingsregels voor de activiteiten die u heeft aangevraagd. Aspecten in deze aanvraag die betrekking hebben op andere activiteiten (die u niet heeft aangevraagd), zijn niet meegenomen.

Let op! U ontvangt een omgevingsvergunning voor de activiteiten die u heeft aangevraagd. Mocht u deze activiteiten ook gebruiken om weer andere activiteiten mogelijk te maken, dan kan daarvoor ook een toestemming nodig zijn. Als u bijvoorbeeld een uitweg realiseert om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken, dan kan dit parkeren mogelijk in strijd zijn met het omgevingsplan. Dit kan ook zo zijn met andere vormen van grondgebruik die samenhangen met de uitweg. U kunt dit zelf nagaan via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Als er strijd is met het omgevingsplan (tot 1 januari 2024 bestemmingsplan), dan heeft u ook een omgevingsvergunning nodig voor het afwijken van het omgevingsplan. Het (tijdig) beschikken over alle benodigde toestemmingen is uw eigen verantwoordelijkheid.

<u>Bouwen</u>

1. *Mededelingsplicht begin en eind bouw*
   Als u gaat bouwen als technische bouwactiviteit moet u twee werkdagen voor start van de bouwwerkzaamheden (inclusief graven), een mededeling doen in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Vervolgens moet u uiterlijk één werkdag nadat de bouwwerkzaamheden klaar zijn daarvan mededeling doen in het Digitaal Stelsel Omgevingswet. Als u deze meldingen niet doet mag het bouwwerk niet in gebruik worden gegeven of genomen.

2. *Aanleveren gegevens voor start bouw*
   Uiterlijk drie weken voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moeten de onderstaande gegevens over de constructieve veiligheid aan ons op te zijn gestuurd en door ons zijn goedgekeurd.
   - Tekeningen en berekeningen belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te veranderen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;
   - Berekenen van de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;
   - Voor zover het gaat om een wijziging of uitbreiding van een bestaand bouwwerk: gegevens waaruit blijkt waar de bestaande constructie uit is opgebouwd en in welke materialen deze is uitgevoerd.
   - De volgende gegevens in een bouwveiligheidsplan: de berekeningen en tekeningen van de constructieve veiligheid van hulpconstructies, zoals bouwputten, kranen, grond- en waterkeringen e.d., worden verstrekt. Dit bouwveiligheidsplan moet zijn goedgekeurd voordat met de desbetreffende bouwwerkzaamheden, inclusief grondwerkzaamheden, wordt begonnen.

3. *Uitzetten van de bebouwingsgrenzen*
   U mag niet beginnen met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend, voordat door het gemeentelijke bouwtoezicht voor zover nodig:
   - de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
   - het straatpeil is uitgezet.

4. *Bemalen van bouwputten*
   Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet leiden tot een zodanige verandering 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 het loket van het DSO een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit aanvragen.

5. *Beschadiging of bevuiling*
   Beschadiging of bevuiling van openbare wegen en terreinen door de bouwer / aannemer of zijn onderaannemers, moeten direct worden hersteld of verwijderd. Als hij in gebreke blijft doet de gemeente dit, maar wel voor rekening van de bouwer.

   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.

6. *Aanwezigheid bescheiden bouwen*
   Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, moeten de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig zijn:
   - De omgevingsvergunning
   - De bouwmelding (voor de technische bouwactiviteit, voor zover een bouwmelding aan de orde is)
   - Een actuele planning van de data waarop specifieke bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd;
   - De risicomatrix, het bouwveiligheidsplan en andere gegevens en bescheiden over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de bouwwerkzaamheden;
   - De maatwerkvoorschriften zoals bedoeld in artikel 3.7 en 7.23 Besluit bouwwerken leefomgeving.
   - Als op grond van artikel 7.5 of 7.5a Besluit bouwwerken leefomgeving.
   - Een veiligheidscoördinator directe omgeving als bedoeld in artikel 7.5b Besluit bouwwerken leefomgeving moet worden aangesteld: de naam en contactgegevens van die coördinator;
   - Een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom;
   - Overige voor het bouwen van belang zijnde gegevens en bescheiden

7. *Aanwezigheid bescheiden slopen*
   Tijdens het slopen zijn, voor zover deze zijn opgesteld, de volgende gegevens en bescheiden of een afschrift daarvan op het sloopterrein aanwezig:
   - De sloopmelding en de daarbij behorende gegevens en bescheiden;
   - De risicomatrix, het sloopveiligheidsplan, en andere gegevens en bescheiden over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de sloopwerkzaamheden;
   - Als op grond van artikel 7.5 of 7.5a Besluit bouwwerken leefomgeving een veiligheidscoördinator directe omgeving als bedoeld in artikel 7.5b Besluit bouwwerken leefomgeving moet worden aangesteld: de naam en contactgegevens van die coördinator;
   - Een afschrift van een maatwerkvoorschrift als bedoeld in de artikelen 3.7, 7.5 en 7.23 Besluit bouwwerken leefomgeving;
   - Een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom;
   - Overige voor het slopen van belang zijnde gegevens en bescheiden; en
   - Als op grond van artikel 7.9 Besluit bouwwerken leefomgeving een asbestinventarisatierapport is vereist, het asbestinventarisatierapport, of een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 7.22 Besluit bouwwerken leefomgeving.

Graven
Wanneer u bij graafwerkwerkzaamheden 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.

Constructie
Primair ligt de verantwoordelijkheid voor eigendom bij de eigenaar en/of diens constructeur bij veranderingen aan de bestaande constructies. Verantwoorde constructieve voorzieningen zijn nodig om de aangevraagde bouwactiviteit uit te kunnen voeren. Die voorzieningen dienen te worden berekend door een private constructeur. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de aanvrager.

Tijdelijke verkeersmaatregel
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

Ontwerp openbare ruimte
- Bij ontwerp van openbare ruimte of openbaar toegankelijke ruimte moet worden voldaan aan de Wegwijzer Openbare Ruimte Zaanstad 2022 (WIORZ) voor riolering, wegen, openbare verlichting, kabel & leidingen , groenvoorzieningen en huisvuil (WIORZ - Buitengewoon Zaanstad).

Aandachtpunten
- Openbare verlichting contactpersoon: de heer K. Saker k.saker@zaanstad.nl tel. +31658002015
  In overleg met Zaanstad worden eerst de lichtmasten en armaturen bepaald daarna kan door de aanvrager pas de verlichtingsberekening gemaakt volgens de NPR 1301 richtlijn.
- Hoe moet het afval verzameld worden ? U kun contact opnemen met A. Rommelse a.rommelse@zaanstad.nl
- Huisvuil inzameling; bij laagbouw 3 rolcontainers op eigen terrein en aanbiedplaats in de openbare ruimte reserveren. 1 ondergrondse per 150 woningen voor rest afval
- Hoogbouw ondergrondse containers voor kosten ontwikkelaar op maat van het plan.

Riool, nutsvoorzieningen (wanneer hoofdleidingen aanwezig zijn)
- De vergunninghouder vraagt zelf de rioolaansluiting(en) aan via de site van Zaanstad www.Zaanstad.nl
- De vergunninghouder vraagt zelf nutsaansluitingen aan via www.mijnaansluiting.nl

Kabels en leidingen.
De vergunninghouder is verplicht om:
- Voorafgaand aan graafwerkzaamheden, heiwerkzaamheden, etc. in de grond , een kadaster graafmelding te doen via www.kadaster.nl.
  De graafmelding is wettelijk verplicht voor alle mechanische graafwerkzaamheden.
- 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.

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.

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

Kabels & leidingen
Programma van eisen kabel & leidingen, elektra, water, telecom en TV
- kabel en leiding tracés zijn min. 1,80 m breed en 1,2 m diep en liggen altijd in gemeente grond
- kabel en leidingen liggen in een schoon tracé (geen vervuilde grond, geen puin)
- 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

Verplichting zorgvuldig grondroeren
Voorafgaand aan de bouwactiviteit moet een KLIC melding worden welke de ondergrondse situatie van het bouwvlak en 2 meter daarbuiten weergeeft. Minimaal tot 2 meter buiten het te bebouwen oppervlakte worden er liggen kabel en leidingen op het bouwterrein wanneer nodig in overleg met de nutsbedrijven verplaatsen, verwijderen

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 verstrekkende 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.

I. Gegevens en bescheiden
Naast deze vergunning, inclusief de met hoofdletters aangegeven onderdelen, zijn ook de volgende stukken (bestanden, documenten) onderdeel van de vergunning.

Bij de aanvraag behorende stukken:
- Ruimtestaat ontvangen op 19-12-2024
- Tekening gevelaanzichten ontvangen op 19-12-2024
- Uitgangspunten rapport constructief voorzien van constructieve opmerkingen ontvangen op 19-12-2024
- Uitgangspunten rapport constructief voorzien van opmerkingen m.b.t. de brandveiligheid ontvangen op 19-12-2024

- Tekening dak aanzicht ontvangen op 19-12-2024
- Tekening fundering ontvangen op 19-12-2024
- Tekening details constructief ontvangen op 19-12-2024
- Rapportage energie prestatie normering ontvangen op 19-12-2024
- Tekening palenplan ontvangen op 19-12-2024
- Tekening 1ste verdiepingsvloer ontvangen op 19-12-2024
- Funderingsadvies ontvangen op 19-12-2024
- Quickscan ecologie ontvangen op 19-12-2024
- Gewichtsberekening ontvangen op 19-12-2024
- Tekening beganegrondvloer ontvangen op 19-12-2024
- Verkennend bodemonderzoek ontvangen op 19-12-2024
- Rapportage natuurinclusief ontvangen op 19-12-2024
- Tekening 2de verdiepingsvloer ontvangen op 19-12-2024
- Kleur en materiaalstaat ontvangen op 19-12-2024
- Tekening dak ontvangen op 19-12-2024
- Tekening dak aanzicht zonnepanelen ontvangen op 06-03-2025
- Stikstof berekening ontvangen op 06-03-2025
- Tekening situatie ontvangen op 20-03-2025
- Tekening fietsenberging ontvangen op 20-03-2025
- Tekening riolering en HWA ontvangen op 24-03-2025
- Aerius berekening ontvangen op 24-03-2025
- Tekening situatie inrichting terrein ontvangen op 14-04-2025
- Tekening plattegrond begane grond ontvangen op 22-05-2025
- Tekening details exterieur ontvangen op 22-05-2025
- PVE BMI OAI ontvangen op 22-05-2025
- Tekening plattegrond 2de verdieping ontvangen op 22-05-2025
- Tekening doorsneden ontvangen op 22-05-2025
- Tekening plattegrond 1ste verdieping ontvangen op 22-05-2025
- Tekening bouwkundige details ontvangen op 22-05-2025
- Documenten lijst ontvangen op 22-05-2025
- Rapportage BBL ontvangen op 06-06-2025
- PVE de RIETVINK ontvangen op 06-06-2025

Voor zover de vergunningaanvraag niet in overeenstemming is met de gestelde voorschriften, zijn de voorschriften bepalend.

Uw aanvraag met de daarbij behorende stukken zijn onderdeel van het besluit.

J. De gevolgde procedure

Gevolgde procedure

Het besluit op uw aanvraag is voorbereid volgens de reguliere (gewone) procedure.

Verloop procedure

U heeft uw aanvraag op 19-12-2024 ingediend. De ontvangst is aan u bevestigd.

Op 15-01-2025 hebben wij er via www.overheid.nl algemeen kennis van gegeven dat de aanvraag was ingediend (algemene publicatie).

Met onze brief van 10-01-2025 hebben wij u verschillende mededelingen gedaan over uw aanvraag en over de procedure.

Ontvankelijkheid

Met onze brief van 24-01-2025 hebben wij u verzocht om de aanvraag aan te vullen. Per 06-03-2025 heeft u daaraan voldaan.

Hierdoor is de beslistermijn verlengd met 41 dagen.

Opschorting beslistermijn
Op 19-03-2025 heeft u ons verzocht om de beslistermijn met 84 dagen op te schorten. Wij hebben hiermee ingestemd.

K. Voorlichting: mogelijke benodigde andere toestemmingen
Bij een project zijn vaak verschillende toestemmingen van de gemeente nodig, bijvoorbeeld voor slopen, bomen kappen, bouwen, uitweg maken. Soms is er ook toestemming van een andere overheid nodig.

Verder kan het zijn dat u ook toestemming nodig heeft van derde partijen, bijvoorbeeld van buren.

Veel informatie over welke regels voor activiteiten gelden, zijn te vinden op Home | Informatiepunt Leefomgeving (iplo.nl) U kunt daar het onderwerp invullen, en uitleg over regels krijgen.

Hierboven, in het onderdeel ”Aandachtspunten uitvoering en verdere informatie en regels” hebben wij daarover ook al informatie gegeven. Meer concreet wijzen wij u hieronder op mogelijke benodigde toestemmingen.

Volgens onze eerste inschatting, heeft u naast de tot nu aangevraagde en eventueel verleende toestemmingen, ook nog de volgende toestemmingen nodig. Het kan ook zijn dat u in plaats van een vergunning nodig heeft, iets moet melden.

- Toestemming om een uitweg te maken, omgevingsplan activiteit uitweg

Hoe en wanneer u deze toestemmingen aanvraagt, is aan u.

Deze inschatting is uitsluitend voorlichting. Het is en blijft wel uw eigen verantwoordelijkheid dat u tijdig alle benodigde toestemmingen hebt, voordat u met uw project begint.