

Opportunity Vastgoed I B.V.  
Tav. J.A.J. Wintraecken  
Antonio Vivaldistraat 58  
1083HP Amsterdam

Stadhuisplein 100  
1506 MZ Zaandam  
Postbus 2000  
1500 GA Zaandam

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

DATUM	22 juli 2024
ONS KENMERK	O2022009663
BIJLAGE(N)	
ONDERWERP	Besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Wintraecken,

Op 4 juli 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van 6 woongebouwen met 355 woningen, met op de begane grond van woongebouw 3 en 7 commerciële ruimten, een horecaruimte op de begane grond van woongebouw 10 en een ondergrondse parkeergarage en met de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Peperstraat 208-244, Peperstraat 130-206, Peperstraat 86-128 en Peperstraat 131-175, 1502 AN Zaandam.

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

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

#### **a. Besluit**

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1. lid 1 onder a en artikel 2.2. lid 1 onder e juncto artikel 2.10, 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.

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

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

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)
- Aanvraagformulier
- 01 000 Tekeningenlijst blok 1 met ontvangstdatum 16 november 2023
- 01 200-201 Plattegronden Blok 1 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 01 202-204 Plattegronden Blok 1 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 01 230-240 GO BVO en Inhoud Blok 1 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 01 300 Doorsneden Blok 1 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 01 400 Gevels Blok 1 met ontvangstdatum 16 november 2023
- 02 000 Tekeningenlijst blok 2 met ontvangstdatum 16 november 2023
- 02 200-202 Plattegronden Blok 2 wijz F met ontvangstdatum 25 maart 2024
- 02 203-205 Plattegronden Blok 2 wijz F met ontvangstdatum 25 maart 2024
- 02 230 GO BVO en Inhoud Blok 2 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 02 290 Toegankelijkheid Blok 2 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 02 300 Doorsneden Blok 2 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 02 400 Gevels Blok 2 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 02 401 Gevels Blok 2 met ontvangstdatum 16 november 2023
- 03 000 Tekeningenlijst blok 3 met ontvangstdatum 16 november 2023
- 03 200-201 Plattegronden Blok 3 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 03 202-203 Plattegronden Blok 3 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 03 204-205 Plattegronden Blok 3 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 03 206 Plattegronden Blok 3 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 03 230 GO BVO en Inhoud Blok 3 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 03 290 Toegankelijkheid Blok 3 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 03 300 Doorsneden Blok 3 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 03 400 Gevels Blok 3 met ontvangstdatum 16 november 2023
- 03 401 Gevels Blok 3 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 07 000 Tekeningenlijst blok 7 met ontvangstdatum 16 november 2023
- 07 200-202 Plattegronden Blok 7 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 07 203-205 Plattegronden Blok 7 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 07 206 Plattegronden Blok 7 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 07 230 GO BVO en Inhoud Blok 7 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 07 290 Toegankelijkheid Blok 7 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 07 300 Doorsneden Blok 7 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 07 400 Gevels Blok 7 met ontvangstdatum 16 november 2023
- 07 401 Gevels Blok 7 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 08 000 Tekeningenlijst blok 8 met ontvangstdatum 16 november 2023
- 08 200-202 Plattegronden Blok 8 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 08 203-204 Plattegronden Blok 8 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 08 230 GO BVO en Inhoud Blok 8 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 08 290 Toegankelijkheid Blok 8 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 08 300 Doorsneden Blok 8 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 08 400 Gevels Blok 8 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 08 401 Gevels Blok 8 met ontvangstdatum 16 november 2023

- 10 000 Tekeningenlijst Blok 10 met ontvangstdatum 19 november 2023
- 10 200-205 Plattegronden Blok 10 met ontvangstdatum 19 november 2023
- 10 206-210 Plattegronden Blok 10 met ontvangstdatum 19 november 2023
- 10 230 GO BVO en Inhoud Blok 10 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 10 290 Toegankelijkheid Blok 10 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 10 300 Doorsneden Blok 10 met ontvangstdatum 19 november 2023
- 10 400 Gevels Blok 10 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 100 Bestaande situatie wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 101 Situatie fotos bestaand wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 102 Nieuwe situatie wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- 105 plattegrond parkeergarage voorzieningen brand met ontvangstdatum 19 november 2023
- 11188 D01 C uitgangspuntendocument (UPD) met ontvangstdatum 17 november 2023
- 11188 D02 C Programma van Eisen (PvE) brandmeld en ontruimingsalarminstallatie met ontvangstdatum 17 november 2023
- 21 0226\_ontsluiting parkeergarage met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 700 Beeldbepalende details wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- Detail vleermuiskast met ontvangstdatum 16 november 2023
- 820209 - geluidmaatregelen Peperstraat fase 1 met ontvangstdatum 10 november 2023
- 820209-49-1- -01 Werktuigkundige installaties Fundering Blok 1 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-1-000 Werktuigkundige installaties Begane grond Blok 1 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-1-001 werktuigkundige installaties 1e verdieping Blok 1 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-1-002 Werktuigkundige installaties 2e verdieping Blok 1 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-1-003 Werktuigkundige installaties 3e verdieping Blok 1 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-1-004 Werktuigkundige installaties Dak Blok 1 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-10- -01 Werktuigkundige installaties Fundering blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-10-000 Werktuigkundige installaties Begane grond blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-10-001 Werktuigkundige installaties 1e verdieping Blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-10-002 Werktuigkundige installaties 2e verdieping Blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-10-003 Werktuigkundige installaties 3e verdieping Blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-10-004 Werktuigkundige installaties 4e verdieping Blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-10-005 Werktuigkundige installaties 5e verdieping Blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-10-006 Werktuigkundige installaties 6e verdieping blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-10-007 Werktuigkundige installaties 7e verdieping blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-10-008 Werktuigkundige installaties 8e verdieping blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-10-009 Werktuigkundige installaties 9e verdieping dak blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-2--01 Werktuigkundige installaties fundering Blok 2 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-2-000 Werktuigkundige installaties Begane grond Blok 2 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-2-001 Werktuigkundige installaties 1e verdieping Blok 2 met ontvangstdatum 4 juli 2022

- 820209-49-2-002 Werktuigkundige installaties 2e verdieping Blok 2 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-2-003 Werktuigkundige installaties 3e verdieping Blok 2 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-2-004 Werktuigkundige installaties 4e verdieping blok 2 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-2-005 Werktuigkundige installaties 5e verdieping blok 2 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-3-0-1 Werktuigkundige installaties Fundering blok 3 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-3-000 Werktuigkundige installaties Begane grond blok 3 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-3-001 Werktuigkundige installaties 1e verdieping blok 3 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-3-002 Werktuigkundige installaties 2e verdieping blok 3 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-3-003 Werktuigkundige installaties 3e verdieping blok 3 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-3-004 Werktuigkundige installaties 4e verdieping Blok 3 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-3-005 Werktuigkundige installaties 5e verdieping Blok 3 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-3-006 Werktuigkundige installaties 6e verdieping Blok 3 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-7--01 Werktuigkundige installaties Fundering blok 7 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-7-000 Werktuigkundige installaties Begane grond blok 7 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-7-001 Werktuigkundige installaties 1e verdieping blok 7 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-7-002 Werktuigkundige installaties 2e verdieping blok 7 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-7-003 Werktuigkundige installaties 3e verdieping blok 7 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-7-004 Werktuigkundige installaties 4e verdieping blok 7 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-7-005 Werktuigkundige installaties 5e verdieping blok 7 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-7-006 Werktuigkundige installaties 6e verdieping dak blok 7 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-8--01 Werktuigkundige installaties Fundering blok 8 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-8-000 Werktuigkundige installaties Begane grond blok 8 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-8-001 Werktuigkundige installaties 1e verdieping blok 8 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-8-002 Werktuigkundige installaties 2e verdieping blok 8 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-8-003 Werktuigkundige installaties 3e verdieping blok 8 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-49-8-004 Werktuigkundige installaties 4e verdieping Dak blok 8 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 820209-91-8--01 Werktuigkundige installaties Nuts blok 8 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- 900 Renvooi voorschriften BB2012 en brandveiligheid met ontvangstdatum 19 november 2023
- P 300 Doorsnedes parkeergarage met blok 10 met ontvangstdatum 19 november 2023
- 9703 T PG PO 01 E parkeergarage voorstel indeling met ontvangstdatum 4 juli 2022

- aantallen en oppervlakten per blok met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B1\_BA00D01 Details Blok 1 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- BA-C8 01\_Constructieve omschrijving Blok 8 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- checklist Veiligheid onderhoud op en aan gebouwen 2012 met ontvangstdatum 7 september 2022
- Inventariserend archeologisch veldonderzoek met ontvangstdatum 5 september 2022
- Milieuhygienisch vooronderzoek bodem met ontvangstdatum 4 juli 2022
- N820209aaA6 notitie waterberging met ontvangstdatum 4 juli 2022
- N820209aaAC oplegnotitie geluid van buiten met ontvangstdatum 10 november 2023
- Notitie Uitvoeren verkennend bodemonderzoek met ontvangstdatum 5 september 2022
- O 16284-4-RA-002 Stikstofonderzoek met ontvangstdatum 17 november 2023
- Parkeerbalans bestaande situatie met ontvangstdatum 7 september 2022
- parkeeronderzoek met ontvangstdatum 13 juli 2023
- Programma overzicht oppervlakten met ontvangstdatum 5 september 2022
- Programma van Eisen archeologie met ontvangstdatum 5 september 2022
- R820209aaA1 toets en advies Bouwbesluit Blok 7 wijz E met ontvangstdatum 23 oktober 2023
- R820209aaA3\_advies geluidwering gevels Blok 3 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- R820209aaA4 toets en advies Bouwbesluit Blok 3 wijz E met ontvangstdatum 23 oktober 2023
- R820209aaA6\_voorlopige energielabels Blok 7 wijz E met ontvangstdatum 23 oktober 2023
- R820209aaA7\_voorlopige energielabels Blok 3 wijz E met ontvangstdatum 23 oktober 2023
- R820209aaA8\_advies geluidwering gevels Blok 8 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- R820209aaA8\_advies geluidwering gevels Blok 7 met ontvangstdatum 22 juni 2023
- R820209aaAB toets en advies Bouwbesluit Blok 10 met ontvangstdatum 23 november 2023
- R820209aaAC toets en advies Bouwbesluit Blok 1 wijz E met ontvangstdatum 23 oktober 2023
- R820209aaAD\_voorlopige energielabels Blok 1 wijz E met ontvangstdatum 23 oktober 2023
- R820209aaAE\_voorlopige energielabels Blok 10 wijz E met ontvangstdatum 23 oktober 2023
- R820209aaAF technische omschrijving DO Blok 3 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- R820209aaAG technische omschrijving DO Blok 7 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- R820209aaAH technische omschrijving DO Blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- R820209aaAJ toets en advies Bouwbesluit Blok 2 wijz G met ontvangstdatum 8 november 2023
- R820209aaAL toets en advies Bouwbesluit Blok 8 wijz E met ontvangstdatum 23 oktober 2023
- R820209aaAM toets en advies Bouwbesluit Blok 8 wijz E met ontvangstdatum 23 oktober 2023
- R820209aaAN\_voorlopige energielabels Blok 8 wijz E met ontvangstdatum 23 oktober 2023
- R820209aaAO technische omschrijving DO Blok 2 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- R820209aaAO\_Onderzoek wegverkeerslawaaai met ontvangstdatum 10 november 2023
- R820209aaAP technische omschrijving DO Blok 8 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- R820209aaAQ technische omschrijving DO Blok 1 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- R820209aaAR\_advies geluidwering gevels Blok 8 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- R820209aaAS\_advies geluidwering gevels Blok 10 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- R820209aab0 - advies geluidwering gevels blok 1 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- R820209aaB2\_advies geluidwering gevels Blok 2 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023
- RHOA2021-15-QS1-V1 quickscan ecologie met ontvangstdatum 7 september 2022
- RHOA2022-2-NO1-V1 nader onderzoek beschermde soorten met ontvangstdatum 3 maart 2023

- X820209aaB2\_documentenlijst Werktuigkundige installaties met ontvangstdatum 4 juli 2022

### *Constructief*

- Documentenlijst Van Rossum met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B1\_BA000P1-Palenplan Blok 1 met ontvangstdatum 5 september 2022
- B1\_BA01001-1e verdieping Blok 1 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B1\_BA02001-2e verdieping Blok 1 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B1\_BA03001-3e verdieping Blok 1 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B1\_BA-C1 01 Constructieve beschrijving Blok 1 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B10\_BA00001-Begane grond Blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B10\_BA00D01-details blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B10\_BA01001-1e verdieping blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B10\_BA02001-2e verdieping blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B10\_BA03001-3e verdieping blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B10\_BA04001-4e verdieping blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B10\_BA05001-5e verdieping blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B10\_BA06001-6e verdieping Blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B10\_BA07001-7e verdieping Blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B10\_BA08001-8e verdieping Blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B10\_BA-C10 01 constructieve omschrijving Blok 10 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B2\_BA00001-begane grond Blok 2 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B2\_BA000P1-Palenplan Blok 2 met ontvangstdatum 5 september 2022
- B2\_BA00D01-Details Blok 2 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B2\_BA01001-1e verdieping Blok 2 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B2\_BA02001-2e verdieping Blok 2 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B2\_BA03001-3e verdieping Blok 2 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B2\_BA04001-4e verdieping blok 2 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B2\_BA05001-5e verdieping Blok 2 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B2\_BA-C2 01 constructieve omschrijving Blok 2 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B3\_BA00001 Begane grond blok 3 met ontvangstdatum 10 november 2022
- B3\_BA000P1-Palenplan Blok 3 met ontvangstdatum 5 september 2022
- B3\_BA00D01-Details Blok 3 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B3\_BA01001 1e verdieping blok 3 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B3\_BA01001-1e verdieping Blok 3 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B3\_BA02001-2e verdieping Blok 3 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B3\_BA03001-3e verdieping Blok 3 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B3\_BA04001-4e verdieping Blok 3 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B3\_BA05001-5e verdieping blok 3 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B3\_BA06001-Dak Blok 3 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B3\_BA-C3 01\_Constructieve omschrijving Blok 3 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B3\_BAP1001 Palenplan blok 3 met ontvangstdatum 10 november 2022
- B7\_BA00001 Begane grond Blok 7 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B7\_BA000P1 Palenplan Blok 7 met ontvangstdatum 5 september 2022
- B7\_BA00D01 Details Blok 7 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B7\_BA01001 1e Verdieping Blok 7 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B7\_BA02001 2e verdieping Blok 7 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B7\_BA03001 3e Verdieping Blok 7 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B7\_BA04001 4e Verdieping Blok 7 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B7\_BA05001 5e verdieping Blok 7 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B7\_BA06001 Dak Blok 7 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B7\_BA-C7 01 Constructieve omschrijving blok 7 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B8\_BA00001-Begane grond blok 8 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B8\_BA00002-1e verdieping blok 8 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B8\_BA00003-2e verdieping blok 8 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B8\_BA00004-3e Verdieping Blok 8 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- B8\_BA00005 4e Verdieping Bok 8 met ontvangstdatum 4 juli 2022

- B8\_BA000P1\_Palenplan Blok 8 met ontvangstdatum 5 september 2022
- B8\_BA00D01-details blok 8 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- BA00001 Begane grond parkeergarage deel 1 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- BA00002 Begane grond parkeergarage deel 2 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- BA-CP 01 constructieve omschrijving parkeergarage met ontvangstdatum 4 juli 2022
- BAK1001 Kelder deel 1 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- BAK1002 Kelder deel 2 met ontvangstdatum 4 juli 2022
- BAK10P1 Kelder deel 1 met ontvangstdatum 7 september 2022
- BAK10P2 Kelder deel 2 met ontvangstdatum 7 september 2022
- Aanvullende toelichting constructie met ontvangstdatum 5 september 2022
- Nota beantwoording van de zienswijze genaamd 'Bijlage 19 bij de Toelichting vaststellen bestemmingsplan Peperstraat 8541666'.

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

### **c. Rechtsmiddelen**

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

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

*Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat een belanghebbende de beroepsgronden in het beroepschrift opneemt en dat er na afloop van de beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden meer mogen worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift 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 beroepschrift 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**

#### *Zorgplicht*

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

- 5Zorg dat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, raadplaag een inzake deskundige;
- Om schade aan broedsels te voorkomen dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie door een deskundige uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn;
- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft aanwezige fauna de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;

Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.

Bij bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt in de actieve periode van vleermuizen (globaal maart t/m november).

#### *Graafwerkzaamheden*

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

#### *Gebruiksmelding brandveilig gebruik*

Voor de volledigheid wijzen wij u er op dat voor het bij deze aanvraag om omgevingsvergunning opgegeven gebruik mogelijk een gebruiksmelding op grond van paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012 moet worden gedaan. Een gebruiksmelding is van toepassing wanneer:

- in een gebouw of ander bouwwerk meer dan 50 personen tegelijk verblijven; of
- een woning kamergewijs wordt verhuurd; of
- door een gelijkwaardige oplossing aan de brandveiligheidseisen van hoofdstuk 6 en 7 van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.

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

#### *Horeca-exploitatievergunning*

Wanneer u een vorm van horeca exploiteert heeft u hiervoor een horeca-exploitatievergunning nodig. Voor meer informatie over de horeca-exploitatievergunning en het digitaal opvragen van de aanvraagformulieren verwijzen wij u naar [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl).

#### *Kamerverhuur*

Sinds 1 april 2021 is een omzettingsvergunning verplicht wanneer u kamers verhuurt. Voor meer informatie zie [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl)

#### *Woningsplitsing*

Sinds 1 april 2021 is een woningvormingsvergunning verplicht wanneer u een woning gaat splitsen. Voor meer informatie zie [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl)

#### *Bed & Breakfast*

Voor het verhuren van uw woning aan toeristen gelden vanaf 1 april 2021 nieuwe regels. Wanneer u een deel van uw woning als Bed & Breakfast voor kort verblijf verhuurt moet u uw Bed & Breakfast laten registreren bij gemeente Zaanstad. Voor meer informatie zie [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl)

#### *Watervergunning*

Voor de aangevraagde werkzaamheden hebt u ook een watervergunning nodig. Voor meer informatie zie [www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl)

#### *Tijdelijke Verkeers Maatregelen*

Voor het afzetten van bouwterreinen, wegen, fiets- voetpaden en plaatsen van bouwketen, kranen en containers dient de aanvrager naast de omgevingsvergunning een tijdelijke verkeersmaatregel (TVM) en/of een object vergunning bij de gemeente aan te vragen via [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl)

#### *Algemene voorwaarden bij vergunning*

- Bij ontwerp van openbare ruimte of openbaar toegankelijke ruimte moet worden voldaan aan de Wegwijzer Openbare Ruimte Zaanstad (WIORZ) voor riolering, wegen, openbare verlichting, kabel & leidingen, groenvoorzieningen en huisvuil.
- Openbare verlichting contactpersoon: de heer K. Saker [k.saker@zaanstad.nl](mailto: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.



- Voor laagbouw woningen vraagt u bij HVC rolcontainers aan voor grondstoffen. De rolcontainers voor grondstoffen (papier, PMD en GFT) dienen uiterlijk twee maanden voor oplevering bij de klantenservice van HVC aangevraagd te worden. Dit kan via [klantenservice@HVCgroep.nl](mailto:klantenservice@HVCgroep.nl) of 0800-0700 (gratis).
- Locaties van de ondergrondse containers en/of aanbiedplaatsen moeten worden goedgekeurd door gemeente Zaanstad in overleg met HVC. Indien er gewerkt wordt aan een definitief ontwerp graag nog een laatste check bij de vakspecialist afval of toestemming is afgegeven.
- Levering en plaatsing van ondergrondse containers en minicontainers door HVC, via de gemeente.
- Afvalinzameling moet voldoen aan het uitvoeringsbesluit afvalstoffenverordening. Levering van de containers, plaatsing en leging dient te worden uitgevoerd door HVC.
- Voor het plaatsen van een ondergrondse container een termijn van 3 maanden in acht nemen.
- De huisvuilpassen, ten behoeve van de ondergrondse restafvalcontainer, dienen uiterlijk twee maanden voor oplevering bij de klantenservice van HVC aangevraagd te worden. Dit kan via [klantenservice@HVCgroep.nl](mailto:klantenservice@HVCgroep.nl) of 0800-0700 (gratis). Per woning komt éénmalig één pasje. Bij verhuizing dient dit pasje overgedragen te worden aan de nieuwe bewoners.

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

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

#### *Kabels en leidingen.*

De vergunninghouder is verplicht

- vooraf aan graafwerkzaamheden, heikwerkzaamheden, etc. in de grond, een kadaster graafmelding te doen via [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl). De graafmelding is wettelijk verplicht voor alle mechanische graafwerkzaamheden.
- vooraf 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.

#### *Kosten*

In principe zijn alle kosten ten gevolge van het initiatief voor de ontwikkelaar

Aanleg van een wegconstructie met fundering, riolering vuil & regenwater en openbare verlichting nuts voorzieningen en verplaatsen nutskasten, lichtmasten, putten

#### *Inzameling afval*

Aansluitend bij het huidige afvalbeleid van de gemeente krijgen de grondgebonden woningen allen maximaal drie rolcontainers voor de inzameling van: plastic, gft-e en oud papier. Deze laatste is vrijwillig. De rolcontainers dienen op het eigen terrein te worden gestald. De huisvuilpassen en mini containers, voor de nieuwe woningen, kunnen bij het klantencontactcentrum van HVC worden aangevraagd. Deze huisvuilpassen kunnen alleen worden afgegeven wanneer er een huisnummerbesluit is genomen.

#### *Kabels & leidingen*

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

- kabel en leiding tracés zijn min. 1,80 m breed en 1,2 m diep en liggen altijd op openbaar terrein.
- kabel 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 overkluising.

- Afstand tussen bomen en de buitenste kabel van het tracé is minimaal 2 meter
- Zaans kabel & leiding dwarsprofiel van toepassing

**Nadere informatie**

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

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O2022009663. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden en het in uw schriftelijke correspondentie vermelden?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders van Zaanstad,

afdelingshoofd Vergunningen  
mr. P. de Vries MCC

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

## **Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning**

### **Inhoudsopgave**

- 1) Procedureel
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 3) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen

## 1) Procedureel

### Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van 6 woongebouwen met 355 woningen, met op de begane grond van woongebouw 3 en 7 commerciële ruimten, een horecaruimte op de begane grond van woongebouw 10 en een ondergrondse parkeergarage.

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

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 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 21 juli 2022 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 5 september 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 40 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

Conform het bepaalde in artikel 3.8 Wabo is de aanvraag om omgevingsvergunning op 26 juli 2022 bekendgemaakt op overheid.nl. Op 14 februari 2019 heeft de gemeenteraad de 'Coördinatieverordening gemeente Zaanstad 2019' vastgesteld. In artikel 3 van deze verordening is bepaald dat ambtshalve of op aanvraag besluiten gecoördineerd kunnen worden voorbereid in het geval de aanvrager zich schriftelijk akkoord heeft verklaard met de gecoördineerde voorbereiding en met de gevolgen die dit voor de aanvrager heeft. U heeft tegelijk met de aanvraag schriftelijk verzocht de verschillende besluiten die benodigd zijn voor het realiseren van dit project, waaronder voorliggende aanvraag omgevingsvergunning, gecoördineerd voor te bereiden.

Op grond van artikel 3.30, lid 2 Wro wordt voor de voorbereiding en bekendmaking van de gecoördineerde besluiten de procedure toegepast die geldt voor een bestemmingsplan. De beslistermijn voor deze procedure bedraagt 6 maanden. De besluitvormingsprocedure is, ingevolge het bepaalde in artikel 3.10, lid 1 onder b van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vanaf 27 december 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 gebruik gemaakt. Voor wat betreft de omgevingsvergunning hadden de zienswijzen betrekking op de toetsing aan de Welstandscriteria en de toepassing van de Coördinatieverordening voor dit besluit. In de nota beantwoording zienswijze zijn de zienswijzen – ook voor zover deze betrekking hebben op de punten die dit besluit op de omgevingsvergunning aangaat – samengevat en beantwoord. Deze beantwoording heeft plaatsgevonden in de Nota beantwoording van de zienswijze genaamd Bijlage 19 bij de Toelichting vaststellen bestemmingsplan Peperstraat 8541666.

Voor wat betreft dit besluit heeft alleen de zienswijze op de welstandscriteria geleid tot aanpassing van het definitieve besluit. Op het aspect welstand heeft de commissie naar aanleiding van de ingediende zienswijze opnieuw positief geadviseerd. De ingediende zienswijzen hebben er niet toe geleid dat er ten opzicht van het ontwerpbesluit een ander besluit is genomen.

Verder heeft er ten opzichte van het conceptbesluit op de aanvraag een ambtshalve aanpassing op het aspect bodem plaatsgevonden. Vanwege inwerkingtreding van de Omgevingswet en het vervallen van de Wet Bodembescherming zou nooit meer aan de voorwaarden voor het inwerkingtreding

kunnen worden voldaan, immers een saneringsplan op grond van de Wet bodembescherming en een beschikking op grond van de Wet bodembescherming bestaat niet meer. Artikel 1.10 van de Vangnetregeling Omgevingswet voorziet daarvoor in een overgangsregeling. Op grond van dit artikel kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verboden met het oog op het geschikt maken van de bodem voor het beoogde doel. Hierna, in onderdeel 2 'Het verbouwen van een bouwwerk', wordt daarop bij het onderdeel 'toetsing aan de Verordening Fysieke leefomgeving' verder ingegaan.

## 2) Het verbouwen van een bouwwerk

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

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- A. In verband met artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012  
De in dit onderdeel beschreven gelijkwaardige oplossingen dienen in stand te worden gelaten, zolang het in deze aanvraag beschreven gebruik plaatsvindt. Indien in het bouwwerk afwijkend gebruik gaat plaatsvinden als is beschreven in de Rapportage Brandveiligheid en/of het Uitgangspuntendocument Brandbeveiliging, dan zal alsnog voldaan moeten worden aan de prestatie-eisen uit het Bouwbesluit of zal er een nieuw verzoek om een gelijkwaardige oplossing moeten worden gedaan.
- B. In verband met nader aan te leveren detailgegevens brandveiligheid Bouwbesluit  
Uiterlijk binnen 3 weken na dagtekening van dit besluit moeten de aangepaste tekening, het UPD en het PvE worden overlegd waarin onderstaande tekstuele wijzigingen in zijn aangebracht.
- In tekening P\_105 Parkeergarage brandveiligheid, wijziging G met datum 16 november 2023
    - Aanbrengen van een sleutelkuis, aan de buitenzijde van de parkeergarage, met een sleutelcilinder van de brandweer. Hierdoor is de speedgate in alle gevallen te openen door de brandweer. De sprinklerpompkamer is dan tevens in alle gevallen te bereiken door de brandweer. (Ook bij andere calamiteit dan brand).
  - In het document Uitgangspuntendocument (UPD) sprinklerbeveiliging met datum 16 november 2023 dienen de volgende tekstuele aanpassing worden doorgevoerd.
    - In Hoofdstuk 1 Inleiding, 1.4 Uitgangspunten
      - Tekening nr. 105 van PPHP met datum 30 oktober 2023 moet worden gewijzigd naar Tekening nr. P\_105 met datum 16 november 2023
      - Tekening nr. 10\_200-205 van PPHP met datum 30 oktober 2023 moet worden gewijzigd naar Tekening nr. 10\_200-205 van PPHP met datum 16 november 2023
    - In Hoofdstuk 5, Ontwerp sprinklerinstallatie, 5.4.5 Sprinklerpompruimte
      - Tekstuele toevoeging tussen de 3e en 4e alinea:  
Aanvullend moet de sprinklerpompkamer ook bereikbaar zijn voor de brandweer bij een andere calamiteit dan brand. De speedgate moet door de brandweer ook te openen zijn zonder brandmelding. Door het toepassen van een sleutelkuis aan de buitenzijde van de parkeergarage met een sleutelcilinder van de brandweer is de speedgate in alle gevallen te openen door de brandweer. De sprinklerpompkamer is hierdoor ook in alle gevallen te bereiken door de brandweer.
  - In het document Programma van Eisen (PvE) brandmeld- en ontruimingsinstallatie dienen de volgende tekstuele aanpassing worden doorgevoerd.
    - In Hoofdstuk 1 Inleiding, 1.4 Uitgangspunten
      - Tekening nr. 105 van PPHP met datum 30 oktober 2023 moet worden gewijzigd naar Tekening nr. P\_105 met datum 16 november 2023
      - Tekening nr. 10\_200-205 van PPHP met datum 30 oktober 2023 moet worden gewijzigd naar met datum 16 november 2023
- C. In verband met bodemgesteldheid als geregeld in de Verordening Fysieke Leefomgeving  
Na sloop van de bestaande opstal en voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (VVH) de volgende bescheiden worden ingediend:
- Uiterlijk vier weken na sloop van de bestaande opstal een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en indien noodzakelijk een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 en/of NEN 5897.

Alle bodemonderzoeken dienen te worden verricht door een onderzoeksbureau dat gecertificeerd is conform de eisen in de geldende wet en regelgeving. De bodemonderzoeken

en/of het saneringsplan dienen ter goedkeuring te worden overgelegd aan de afdeling Vakspecialisten van de gemeente Zaanstad.

- Tijdens de sloopwerkzaamheden mag geen grondroering plaatsvinden.
  - Voordat wordt begonnen met de bouwwerkzaamheden dient gevolg te worden gegeven aan de eventuele maatregelen die voortvloeien uit de hiervoor genoemde eventuele goedkeuring van de bodemonderzoeken en/of het saneringsplan.
- D. In verband met archeologische waarde als geregeld in het bestemmingsplan Peperstraat
- Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden dienen archeologische proefsleuven te worden getrokken op het terrein om vast te stellen of en wat de precieze omvang en ligging van de archeologische vindplaats(en) is. Wanneer uit de proefsleuven blijkt dat de vindplaats(en) opgegraven moeten worden zal de aanvrager van de vergunning een opgraving moeten laten uitvoeren. Hierover beslist de gemeente. De proefsleuven en de opgraving moeten ook worden uitgevoerd volgens een door de gemeente opgesteld of goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).
- E. In verband met nader aan te leveren detailgegevens constructieve veiligheid Bouwbesluit  
Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (VVH) de volgende bescheiden worden ingediend:
- Voor de bouwput:
    - de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
    - de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
  - Indien er werkzaamheden worden verricht waarbij trillingsoverlast wordt veroorzaakt voor de omgeving dan dient voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend:
    - Een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken. Uit het monitoringsplan moet tenminste blijken op welke wijze en plaats metingen worden verricht, wat de uitgangspunten zijn en welke repressieve maatregelen in geval van overschrijding worden genomen. Voor het vaststellen van het maximaal toelaatbare trillingsgetal kunt u zich baseren op meet- en beoordelingsrichtlijn SBR Schade aan gebouwen, Deel A;
  - Sonderingen en funderingsadvies;
  - Gewichtsberekening;
  - Stabiliteitsberekening;
  - Berekening waaruit blijkt dat de constructieve delen van de bouwwerken alsmede de bouwwerken als geheel voldoen aan de uiterste grenstoestand in relatie tot de buitengewone belastingcombinatie conform NEN-EN 1991-1-7;
  - 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 het stekkenplan;
  - 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;
  - 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.

F. Uit het oogpunt van voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen

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

- Een veiligheidsplan ter waarborging van de omgevingsveiligheid bij het hijsen van grote en/of zware constructiedelen of het werken met materieel dat een veiligheidsrisico voor de omgeving kan vormen.
- een BLVC-plan op te (laten) stellen, waarbij maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken rondom Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie tijdens de bouw worden vastgelegd. Dit plan dient voor aanvang van de (bouw)activiteiten te zijn goedgekeurd door de Gemeente.

Doel van het BLVC-plan is het treffen van een regeling voor de gang van zaken tijdens de uitvoering, de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de veiligheid tijdens de bouw, de voetgangers- en verkeersstromen, en andere onderwerpen die voor de praktische uitvoering tijdens de bouw van belang zijn.

G. In verband met nader aan te leveren detailgegevens brandveiligheid Bouwbesluit

Uiterlijk 3 weken voor in gebruik name moeten navolgende gegevens ter goedkeuring aangeleverd te worden:

- De aanvrager dient informatie beschikbaar te stellen van het PV-systeem ten behoeve van de inzet van de brandweer. De informatie dient minimaal aanwezig te zijn in de meterkasten/CVZ-kasten/hoofdverdeelinrichtingen en bij de brandweer ten behoeve van de centrale voorzieningen van het gebouw.
  - Daktekening met aantallen PV-panelen.
  - Plattegrond met de locatie van de omvormers.
  - Plattegrond met de locatie van de elektraverdeler waarop de omvormers van de PV-panelen zijn aangesloten.
  - De mogelijke overige handelingen welke de brandweer moet verrichten om veilig te kunnen werken.
  - Aangeven welke restrisico's nog aanwezig kunnen zijn. Dit ter toetsing en goedkeuring aanleveren bij gemeente Zaanstad en VrZW/Brandweer.

Met uitzondering van de restrisico's dienen die voorgenoemde gegevens tevens aanwezig te zijn in de meterkasten/CVZ-kasten/hoofdverdeelinrichtingen.

- Brandweerschakelaar(s) monteren, t.b.v. PV-panelen (i.v.m. afschakeling omvormers), met eventueel een extra rode drukknop in of nabij de meterkasten / CVZ-kasten / hoofdverdeelinrichtingen welke deze brandweerschakelaar ook kan aansturen. Zonnepanelen leveren een extra brandrisico op. Ook bij een mogelijke calamiteit kunnen zonnepanelen een negatieve invloed hebben op de brandbestrijding.

H. In verband met het onderdeel parkeren in het bestemmingsplan

De te realiseren appartementen zijn uitgesloten van het recht op een parkeervergunning (zie ook hierna onder 'Overwegingen'). Als ontwikkelaar dient u de bewoners/gebruikers van deze appartementen te wijzen op het feit dat zij niet in aanmerking komen voor parkeervergunningen

## 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.

In artikel 1.3 van het Bouwbesluit wordt de mogelijkheid geboden om aan de voorschriften in hoofdstuk 2 tot en met 7 van het Bouwbesluit te voldoen met gebruik van een gelijkwaardige oplossing. Met de oplossing moet ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu worden geboden als beoogd met het betrokken voorschrift.

Bij deze aanvraag omgevingsvergunning zijn de onderstaande verzoeken ingediend op grond van artikel 1.3 Gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012.

### Woongebouw Blok 1

- I. Afdeling 2.12 Vluchtroutes, artikel 2.104 Extra beschermde vluchtroute, lid 2.

De in het eerste lid bedoelde vluchtroute voert niet langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie dan de woonfunctie waarin de vluchtroute begint. Dit geldt niet bij de toegang van een woonfunctie die recht tegenover de toegang ligt van de woonfunctie waarin de vluchtroute begint.

De enkele vluchtroute vanuit appartement Z 0.11 voert langs een andere woningtoegangsdeur (appartement Z 0.10). De enkele vluchtroute vanuit appartement Z 0.10 voert gedeeltelijk langs een andere woningtoegangsdeur (appartement Z 0.09). Beide deuren zitten niet tegenover een ander woningtoegangsdeur. Vanuit het appartement Z 0.12 kan via de slaapkamer direct naar buiten worden gevlucht (binnen 30 meter).

#### *Gelijkwaardigheid (niet vluchten voorbij een ander woningtoegangsdeur)*

Door het creëren van een vluchtroute, via de besloten gemeenschappelijke verkeersruimte (EBV), door de fietsenstalling en vandaaruit naar het aansluitende terrein (en naar de openbare weg) kunnen appartement Z 0.10 en appartement Z 0.11 vluchten zonder een andere woningtoegangsdeur te passeren. Appartement Z 0.12 kan nu ook via de besloten gemeenschappelijke verkeersruimte (EBV) vluchten. Deze appartementen kunnen nu ook in twee richtingen vluchten.

De woningtoegangsdeuren worden voorzien van een vrijloopdeurdranger welke gekoppeld zijn aan de rookmelder in de woning. Tevens wordt er boven de deur naar de (gemeenschappelijke) buitengalerij, de deur naar de fietsenstalling (in de besloten gemeenschappelijke verkeersruimte (EBV)) en de deur uit de fietsenstalling (naar buiten) een transparantverlichtingsarmatuur NOODUIT aangebracht waardoor er ook noodverlichting is. De deuren zijn zonder sleutel of los voorwerp te openen.

- J. Afdeling 2.12 Vluchtroutes, artikel 2.104 Extra beschermde vluchtroute, lid 2.

De in het eerste lid bedoelde vluchtroute voert niet langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie dan de woonfunctie waarin de vluchtroute begint. Dit geldt niet bij de toegang van een woonfunctie die recht tegenover de toegang ligt van de woonfunctie waarin de vluchtroute begint.

De enkele vluchtroute vanuit appartement Z 1.24 voert langs een andere woningtoegangsdeur (appartement Z 1.23). De enkele vluchtroute vanuit appartement Z 1.23 voert langs een

andere woningtoegangsdeur (appartement Z 1.22). De enkele vluchtroute vanuit appartement Z 1.22 voert gedeeltelijk langs een andere woningtoegangsdeur (appartement Z 1.21). Deze deuren zitten niet tegenover een ander woningtoegangsdeur.

*Gelijkwaardigheid (niet vluchten voorbij een ander woningtoegangsdeur)*

De gevel, ramen en deuren alsook het glas in ramen en deuren, gelegen aan de gemeenschappelijke buitengalerij (verkeersruimte), worden voorzien van een wdbdo van 60 minuten (eerste meter) en 30 minuten wdbdo (rest gevel t/m stramien-as 01.12). De woningtoegangsdeuren (appartement Z 1.23 en appartement Z 1.22), gelegen aan de gemeenschappelijke buitengalerij (verkeersruimte) worden voorzien van een vrijloopdeurdranger welke gekoppeld zijn aan de rookmelder in de woning. De te openen ramen van de appartementen (Z 1.23 en Z 1.22) worden voorzien van een zelfsluitendheid (dranger).

- Afdeling 4.5 Buitenberging, artikel 4.31 Aanwezigheid, bereikbaarheid en afmetingen, lid 1 Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.

In de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente is het volgende overeengekomen:

*De ontwikkelaar verplicht zich de in het Project beoogde (meergezins)woningen met (algemene) fietsenbergingen te (doen) ontwikkelen, realiseren en in stand te houden conform het bepaalde in artikel 1.3 van het Bouwbesluit.*

*Indien hiervan wordt afgeweken, dient te worden voldaan aan navolgende voorwaarden:*

- a. in de woningen moet in één ruimte een berging van 2,7 (twee komma zeven) m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Binnen deze ruimte geldt dat het oppervlak van een warmwatertoestel, ruimteverwarmingstoestel of andere gebouw gebonden installatie niet mag worden meegerekend. Voornoemd oppervlak voor een inpandige berging geldt niet voor woningen met een gebruiksoppervlak (GBO) kleiner dan 50 (vijftig) m<sup>2</sup>;*
- b. als norm geldt dat in de algemene fietsenbergingen per 25 (vijfentwintig) m<sup>2</sup> GBO van de woningen 1 (één) fietsparkeerplaats gerealiseerd moet worden. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. De algemene fietsenbergingen moet vanaf de openbare weg makkelijk toegankelijk zijn;*
- c. voor fietsparkeren voor bezoekers geldt een norm van 0,5 (nul komma vijf) fietsparkeerplaats per woning, aan te leggen nabij de betreffende bouwblokken in de openbare ruimte.*

*Wanneer voldaan wordt aan de hiervoor in dit lid gestelde voorwaarden, geldt dat de combinatie van een algemene fietsenberging met een inpandige berging in betreffende bouwblokken op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit door de gemeente als gelijkwaardig wordt beschouwd aan een individuele fietsenberging per woning als bedoeld in artikel 4.31 lid 1 van het Bouwbesluit, waarin voor woningen een individuele fietsenberging van tenminste 5 (vijf) m<sup>2</sup> verplicht is gesteld.*

*Gelijkwaardigheid Bergruimte*

In de document R820209aaAC toets en advies Bouwbesluit Blok 1 wijz E met ontvangstdatum 23 oktober 2023 is een verzoek om gelijkwaardigheid gedaan en is beschreven op basis van welke randvoorwaarden er wordt voldaan aan het functioneel gebruik van de bergruimte en het stallen van fietsen.

Door aan de randvoorwaarden te voldoen krijgen de woningen groter dan 50m<sup>2</sup> toch de vereiste individuele bergruimte.

Woongebouw Blok 2

- Afdeling 2.12 Vluchtroutes, artikel 2.104 Extra beschermde vluchtroute, lid 2. De in het eerste lid bedoelde vluchtroute voert niet langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie dan de woonfunctie waarin de vluchtroute

begint. Dit geldt niet bij de toegang van een woonfunctie die recht tegenover de toegang ligt van de woonfunctie waarin de vluchtroute begint.

De (enkele) vluchtroute vanuit de appartementen A 1.39, A 2.59 en A 3.78 voeren langs andere woningtoegangsdeuren van appartementen A 1.38, A 2.58 en A 3.77. De deuren zitten niet tegenover een ander woningtoegangsdeur.

*Gelijkwaardigheid (niet vluchten voorbij een ander woningtoegangsdeur)*

De wanden in de verkeersruimte (EBV) op de 1ste, 2de en 3de verdieping, alsook de woningtoegangsdeuren van deze 6 appartementen en de meterkasten (inclusief de meterkastdeuren) worden als 60 minuten wdbdo uitgevoerd. De meterkastdeuren worden aanvullend voorzien van een zelfsluitendheid. De 6 woningtoegangsdeuren worden voorzien van een vrijloopdeurdranger welke gekoppeld zijn aan de rookmelder in de appartementen. Daarnaast wordt er in de besloten gemeenschappelijke verkeersruimte (EBV) op de 1ste, 2de en 3de verdieping, een rookmelder geplaatst die gekoppeld worden aan de al aanwezige rookmelders in deze 6 appartementen. ons kenmerk Pagina datum Z/23/014729 en Z/23/014725 4 van 7 23 november 2023

- Afdeling 4.5 Buitenberging, artikel 4.31 Aanwezigheid, bereikbaarheid en afmetingen, lid 1 Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.

In de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente is het volgende overeengekomen:

*De ontwikkelaar verplicht zich de in het Project beoogde (meergezins)woningen met (algemene) fietsenbergingen te (doen) ontwikkelen, realiseren en in stand te houden conform het bepaalde in artikel 1.3 van het Bouwbesluit.*

*Indien hiervan wordt afgeweken, dient te worden voldaan aan navolgende voorwaarden:*

- d. in de woningen moet in één ruimte een berging van 2,7 (twee komma zeven) m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Binnen deze ruimte geldt dat het oppervlak van een warmwatertoestel, ruimteverwarmingstoestel of andere gebouw gebonden installatie niet mag worden meegerekend. Voornoemd oppervlak voor een in pandige berging geldt niet voor woningen met een gebruiksoppervlak (GBO) kleiner dan 50 (vijftig) m<sup>2</sup>;*
- e. als norm geldt dat in de algemene fietsenbergingen per 25 (vijfentwintig) m<sup>2</sup> GBO van de woningen 1 (één) fietsparkeerplaats gerealiseerd moet worden. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. De algemene fietsenbergingen moet vanaf de openbare weg makkelijk toegankelijk zijn;*
- f. voor fietsparkeren voor bezoekers geldt een norm van 0,5 (nul komma vijf) fietsparkeerplaats per woning, aan te leggen nabij de betreffende bouwblokken in de openbare ruimte.*

*Wanneer voldaan wordt aan de hiervoor in dit lid gestelde voorwaarden, geldt dat de combinatie van een algemene fietsenberging met een in pandige berging in betreffende bouwblokken op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit door de gemeente als gelijkwaardig wordt beschouwd aan een individuele fietsenberging per woning als bedoeld in artikel 4.31 lid 1 van het Bouwbesluit, waarin voor woningen een individuele fietsenberging van tenminste 5 (vijf) m<sup>2</sup> verplicht is gesteld.*

*Gelijkwaardigheid Bergruimte*

In de document R820209aaAJ toets en advies Bouwbesluit Blok 2 wijz G met ontvangstdatum 8 november 2023 is een verzoek om gelijkwaardigheid gedaan en is beschreven op basis van welke randvoorwaarden er wordt voldaan aan het functioneel gebruik van de bergruimte en het stallen van fietsen.

Door aan de randvoorwaarden te voldoen krijgen de woningen groter dan 50m<sup>2</sup> toch de vereiste individuele bergruimte.

### Woongebouw Blok 3

- Afdeling 2.12 Vluchroutes, artikel 2.104 Extra beschermde vluchtroute, lid 2.  
De in het eerste lid bedoelde vluchtroute voert niet langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie dan de woonfunctie waarin de vluchtroute begint. Dit geldt niet bij de toegang van een woonfunctie die recht tegenover de toegang ligt van de woonfunctie waarin de vluchtroute begint.

De (enkele) vluchtroute vanuit de appartementen A 1.14, A 2.32 en A 3.50 voeren langs andere woningtoegangsdeuren van appartementen A 1.15, A 2.33 en A 3.51. De deuren zitten niet tegenover een ander woningtoegangsdeur.

#### *Gelijkwaardigheid (niet vluchten voorbij een ander woningtoegangsdeur)*

De gevel, ramen en deuren alsook het glas in ramen en deuren, van de appartementen A 1.15, A 1.16, A 2.33, A 2.34, A 3.51 en A 3.52 gelegen aan de gemeenschappelijke buitengalerij (verkeersruimte) op de 1ste, 2de en 3de verdieping, worden voorzien van een wdbdo van 60 minuten. De woningtoegangsdeuren van appartement A 1.15, appartement A 2.34 en appartement A 3.51, gelegen aan de gemeenschappelijke buitengalerij (verkeersruimte) worden voorzien van een vrijloopdeurdranger welke gekoppeld zijn aan de rookmelder in de woning. De te openen ramen van de appartementen (A 1.16, A 2.34 en A 3.52) worden voorzien van een zelfsluitendheid (dranger).

- Afdeling 4.5 Buitenberging, artikel 4.31 Aanwezigheid, bereikbaarheid en afmetingen, lid 1  
Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.

In de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente is het volgende overeengekomen:

*De ontwikkelaar verplicht zich de in het Project beoogde (meergezins)woningen met (algemene) fietsenbergingen te (doen) ontwikkelen, realiseren en in stand te houden conform het bepaalde in artikel 1.3 van het Bouwbesluit.*

*Indien hiervan wordt afgeweken, dient te worden voldaan aan navolgende voorwaarden:*

- g. in de woningen moet in één ruimte een berging van 2,7 (twee komma zeven) m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Binnen deze ruimte geldt dat het oppervlak van een warmwatertoestel, ruimteverwarmingstoestel of andere gebouw gebonden installatie niet mag worden meegerekend. Voornoemd oppervlak voor een in pandige berging geldt niet voor woningen met een gebruiksoppervlak (GBO) kleiner dan 50 (vijftig) m<sup>2</sup>;*
- h. als norm geldt dat in de algemene fietsenbergingen per 25 (vijfentwintig) m<sup>2</sup> GBO van de woningen 1 (één) fietsparkeerplaats gerealiseerd moet worden. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. De algemene fietsenbergingen moet vanaf de openbare weg makkelijk toegankelijk zijn;*
- i. voor fietsparkeren voor bezoekers geldt een norm van 0,5 (nul komma vijf) fietsparkeerplaats per woning, aan te leggen nabij de betreffende bouwblokken in de openbare ruimte.*

*Wanneer voldaan wordt aan de hiervoor in dit lid gestelde voorwaarden, geldt dat de combinatie van een algemene fietsenberging met een in pandige berging in betreffende bouwblokken op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit door de gemeente als gelijkwaardig wordt beschouwd aan een individuele fietsenberging per woning als bedoeld in artikel 4.31 lid 1 van het Bouwbesluit, waarin voor woningen een individuele fietsenberging van tenminste 5 (vijf) m<sup>2</sup> verplicht is gesteld.*

#### *Gelijkwaardigheid Bergruimte*

In de document R820209aaA4 toets en advies Bouwbesluit Blok 3 wijz E met ontvangstdatum 23 oktober 2023 is een verzoek om gelijkwaardigheid gedaan en is beschreven op basis van welke randvoorwaarden er wordt voldaan aan het functioneel gebruik van de bergruimte en het stallen van fietsen.

Door aan de randvoorwaarden te voldoen krijgen de woningen groter dan 50m<sup>2</sup> toch de vereiste individuele bergruimte.

#### Woongebouw Blok 7

- Afdeling 4.5 Buitenberging, artikel 4.31 Aanwezigheid, bereikbaarheid en afmetingen, lid 1 Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.

In de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente is het volgende overeengekomen:

*De ontwikkelaar verplicht zich de in het Project beoogde (meergezins)woningen met (algemene) fietsenbergingen te (doen) ontwikkelen, realiseren en in stand te houden conform het bepaalde in artikel 1.3 van het Bouwbesluit.*

*Indien hiervan wordt afgeweken, dient te worden voldaan aan navolgende voorwaarden:*

- j. in de woningen moet in één ruimte een berging van 2,7 (twee komma zeven) m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Binnen deze ruimte geldt dat het oppervlak van een warmwatertoestel, ruimteverwarmingstoestel of andere gebouw gebonden installatie niet mag worden meegerekend. Voornoemd oppervlak voor een inpandige berging geldt niet voor woningen met een gebruiksoppervlak (GBO) kleiner dan 50 (vijftig) m<sup>2</sup>;*
- k. als norm geldt dat in de algemene fietsenbergingen per 25 (vijfentwintig) m<sup>2</sup> GBO van de woningen 1 (één) fietsparkeerplaats gerealiseerd moet worden. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. De algemene fietsenbergingen moet vanaf de openbare weg makkelijk toegankelijk zijn;*
- l. voor fietsparkeren voor bezoekers geldt een norm van 0,5 (nul komma vijf) fietsparkeerplaats per woning, aan te leggen nabij de betreffende bouwblokken in de openbare ruimte.*

*Wanneer voldaan wordt aan de hiervoor in dit lid gestelde voorwaarden, geldt dat de combinatie van een algemene fietsenberging met een inpandige berging in betreffende bouwblokken op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit door de gemeente als gelijkwaardig wordt beschouwd aan een individuele fietsenberging per woning als bedoeld in artikel 4.31 lid 1 van het Bouwbesluit, waarin voor woningen een individuele fietsenberging van tenminste 5 (vijf) m<sup>2</sup> verplicht is gesteld.*

#### *Gelijkwaardigheid Bergruimte*

In de document R820209aaA1 toets en advies Bouwbesluit Blok 7 wijz E met ontvangstdatum 23 oktober 2023 is een verzoek om gelijkwaardigheid gedaan en is beschreven op basis van welke randvoorwaarden er wordt voldaan aan het functioneel gebruik van de bergruimte en het stallen van fietsen.

Door aan de randvoorwaarden te voldoen krijgen de woningen groter dan 50m<sup>2</sup> toch de vereiste individuele bergruimte.

#### Woongebouw Blok 8

- Afdeling 2.12 Vluchtroutes, artikel 2.104 Extra beschermde vluchtroute, lid 4b. Het tweede en derde lid gelden niet indien de route door een trappenhuis voert, de uitgangen van de op die route aangewezen woonfuncties direct aan het trappenhuis grenzen, op die route uitsluitend woonfuncties en nevenfuncties daarvan zijn aangewezen, en de uitgang van het trappenhuis direct grenst aan het aansluitende terrein en:
  - a. er niet meer dan 6 woonfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan voor personen bereikbaar zijn door het trappenhuis en geen vloer van een verblijfsgebied van die woonfuncties hoger ligt dan 6 m boven het meetniveau, of
  - b. de totale gebruiksoppervlakte van de woonfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan voor personen bereikbaar zijn door het trappenhuis ten hoogste 800 m<sup>2</sup> bedraagt, geen vloer van

een verblijfsgebied van die woonfuncties hoger ligt dan 12,5 m boven het meetniveau en geen van die woonfuncties een gebruiksoppervlakte heeft van meer dan 150 m<sup>2</sup>.

De hoogste vloer met een verblijfsgebied is gelegen boven 12,5 meter boven meetniveau. (12,562 meter)

*Gelijkwaardigheid (hoogste vloer verblijfgebied boven 12,5 meter boven meetniveau)*

De woningtoegangsdeuren van alle appartementen in dit woongebouw (Woongebouw Blok 8) zijn op vloeren gelegen die lager zijn dan 12,5 meter boven meetniveau. Met uitzondering van appartement A 3.29. De hoogste vloer (verblijfgebied) van appartement A 3.29 is gelegen op 12,562 meter boven meetniveau. Dit is een beperkte overschrijding van 0,62 meter. Op het vluchten bij brand heeft dit geen verdere nadelige invloed aangezien er ook in de verkeersruimte, op de hoogste verdieping, een (gekoppelde) woningrookmelder volgens de NEN 2555 is aangebracht.

- Afdeling 4.5 Buitenberging, artikel 4.31 Aanwezigheid, bereikbaarheid en afmetingen, lid 1 Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.

In de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente is het volgende overeengekomen:

*De ontwikkelaar verplicht zich de in het Project beoogde (meergezins)woningen met (algemene) fietsenbergingen te (doen) ontwikkelen, realiseren en in stand te houden conform het bepaalde in artikel 1.3 van het Bouwbesluit.*

*Indien hiervan wordt afgeweken, dient te worden voldaan aan navolgende voorwaarden:*

- m. in de woningen moet in één ruimte een berging van 2,7 (twee komma zeven) m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Binnen deze ruimte geldt dat het oppervlak van een warmwatertoestel, ruimteverwarmingstoestel of andere gebouw gebonden installatie niet mag worden meegerekend. Voornoemd oppervlak voor een in pandige berging geldt niet voor woningen met een gebruiksoppervlak (GBO) kleiner dan 50 (vijftig) m<sup>2</sup>;*
- n. als norm geldt dat in de algemene fietsenbergingen per 25 (vijfentwintig) m<sup>2</sup> GBO van de woningen 1 (één) fietsparkeerplaats gerealiseerd moet worden. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. De algemene fietsenbergingen moet vanaf de openbare weg makkelijk toegankelijk zijn;*
- o. voor fietsparkeren voor bezoekers geldt een norm van 0,5 (nul komma vijf) fietsparkeerplaats per woning, aan te leggen nabij de betreffende bouwblokken in de openbare ruimte.*

*Wanneer voldaan wordt aan de hiervoor in dit lid gestelde voorwaarden, geldt dat de combinatie van een algemene fietsenberging met een in pandige berging in betreffende bouwblokken op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit door de gemeente als gelijkwaardig wordt beschouwd aan een individuele fietsenberging per woning als bedoeld in artikel 4.31 lid 1 van het Bouwbesluit, waarin voor woningen een individuele fietsenberging van tenminste 5 (vijf) m<sup>2</sup> verplicht is gesteld.*

*Gelijkwaardigheid Bergruimte*

In de document R820209aaAL toets en advies Bouwbesluit Blok 8 wijz E met ontvangstdatum 23 oktober 2023 is een verzoek om gelijkwaardigheid gedaan en is beschreven op basis van welke randvoorwaarden er wordt voldaan aan het functioneel gebruik van de bergruimte en het stallen van fietsen.

Door aan de randvoorwaarden te voldoen krijgen de woningen groter dan 50m<sup>2</sup> toch de vereiste individuele bergruimte.

Woongebouw Blok 10+Parkeergarage

- Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand, artikel 2.83 Omvang, lid 1. Een brandcompartiment heeft een gebruiksoppervlakte die niet groter is dan 1000 m<sup>2</sup> (in tabel 2.81 aangegeven waarde). De oppervlakte van de parkeergarage bedraagt ca. 9000 m<sup>2</sup>.

*Gelijkwaardigheid (gebruiksoppervlakte brandcompartiment parkeergarage groter dan 1000 m<sup>2</sup>)*

De parkeergarage wordt voorzien van een gecertificeerde sprinklerinstallatie. Aanleg sprinklerinstallatie volgens NEN-EN 12845+A2+NEN 1073. Certificering volgens CCV-inspectieschema Vastopgestelde Brandbeheersings- en Brandblussystemen (inspectiecertificaat). De te treffen installatietechnische voorzieningen zullen in een Uitgangspuntendocument (UPD) worden vastgelegd. Dit ter goedkeuring van het bevoegd gezag (gemeente Zaanstad) en VrZW/Brandweer. Zie ook het UPD Sprinkler met documentnummer 11188.D01, versie C en datum 16 november 2023, van de firma CBRA Consultants in brandveiligheid.

*Gelijkwaardigheid (De sprinklerpompruimte moet van buitenaf bereikbaar zijn)*

De sprinklerpompruimte moet van buitenaf bereikbaar zijn volgens de NEN-EN 12845+A2+NEN 1073. De sprinklerpompruimte is gelegen in de parkeergarage waardoor deze niet bereikbaar is van buitenaf. In geval van een brandmelding (sprinkleractivatie) wordt de inrit (speedgate) van de parkeergarage gesloten en de uitrit (speedgate) geopend. De uitrit wordt als toegang voor de brandweer naar de sprinklerpompruimte gebruikt. Aanvullend moet de sprinklerpompkamer ook bereikbaar zijn voor de brandweer bij een andere calamiteit dan brand. De speedgate moet door de brandweer ook te openen zijn zonder brandmelding. Door het toepassen van een sleutelkuis aan de buitenzijde van de parkeergarage met een sleutelcilinder van de brandweer is de speedgate in alle gevallen te openen door de brandweer. De sprinklerpompkamer is hierdoor ook in alle gevallen te bereiken door de brandweer

- Afdeling 2.12 Vluchtroutes, artikel 2.107 Inrichting vluchtroute, lid 4.  
Een besloten trappenhuis, waarin een hoogteverschil van meer dan 20 m wordt overbrugd, wordt in de vluchtrichting uitsluitend bereikt door een afzonderlijke beschermde vluchtroute met een loopafstand van ten minste 2 m.

In beide rooksluizen (Woongebouw Blok 10), tussen stramien-as 10.2 en stramien-as 10.3, wordt afgeweken van de minimale loopafstand van ten minste 2 meter. De afgeweken loopafstand bedraagt is ca. 1,55 meter.

*Gelijkwaardigheid (Loopafstand in rooksluis)*

De besloten voorruimte bij de woningtoegangsdeuren, de rooksluizen en het wokkeltrappenhuis worden uitgevoerd als extra beschermde vluchtroutes (EBV). De wanden van de voorruimte bij de woningtoegangsdeuren, de wanden in de beide rooksluizen, de wanden van het wokkeltrappenhuis alsook de woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd met een wdbdo van 60 minuten en een rookwerendheid van R200/S200. Alle deuren in de extra beschermde vluchtroutes (EBV) worden uitgevoerd met een zelfsluitendheid. Na overleg met het bevoegd gezag en VrZW/brandweer is deze oplossing als gelijkwaardig toe te staan. Deze gelijkwaardige oplossing is éénmalig, alleen voor het Woongebouw Blok 10 en in deze situatie van toepassing en niet toepasbaar bij welk ander gebouw dan ook. Eventuele rechten kunnen hier niet aan worden ontleend.

- Afdeling 2.12 Vluchtroutes, artikel 2.102 Vluchtroute, lid 7.  
In afwijking van het vierde en vijfde lid geldt bij een bezetting van minder dan 1 persoon per 30 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte van het (sub)brandcompartiment een waarde van ten hoogste 60 m.

Op twee plaatsen in de parkeergarage wordt afgeweken van de maximale loopafstand van 60 meter naar een vluchtroute. De afgeweken loopafstand bedraagt 65 meter.

*Gelijkwaardigheid (Maximale loopafstand naar een vluchtroute in de parkeergarage)*

De maximale vluchtlengte wordt niet gemeten over parkeervakken maar over de rijbanen. In werkelijkheid zal wel over eventuele lege parkeervakken gevluht worden en zelfs tussen geparkeerde auto's door. Hierdoor wordt ruim onder de maximale vluchtlengte van 60 meter uitgekomen. In de parkeergarage wordt een sprinklerinstallatie toegepast waardoor de ontwikkeling van rook geminimaliseerd tot geëlimineerd zal worden. De rookontwikkeling is hierdoor niet te vergelijken met een normale brand, waar de maximale vluchtlengte van een

vluchtroute op afgestemd is. Een overschrijding van 5 meter van de maximale vluchtlengte, over de rijbanen in de parkeergarage, maakt het niet minder veilig voor het vluchten uit de parkeergarage. Na overleg met het bevoegd gezag en VrZW/brandweer is deze oplossing als gelijkwaardig toe te staan. Deze gelijkwaardige oplossing is éénmalig, alleen voor deze parkeergarage onder o.a. Woongebouw Blok 10 en in deze situatie van toepassing en niet toepasbaar bij welk ander gebouw dan ook. Eventuele rechten kunnen hier niet aan worden ontleend.

- Afdeling 6.5. Tijdig vaststellen van brand, artikel 6.20 Brandmeldinstallatie, lid 1. Een gebruiksfunctie heeft een brandmeldinstallatie als bedoeld in NEN 2535 met een omvang van de bewaking en een doormelding zoals aangegeven in bijlage I bij dit besluit, indien:
  - a. de gebruiksoppervlakte van de gebruiksfunctie of de totale gebruiksoppervlakte aan gebruiksfuncties van dezelfde soort in het gebouw voor zover die gebruiksfuncties op eenzelfde vluchtroute zijn aangewezen groter is dan de in deze bijlage aangegeven grenswaarde;
  - b. de hoogste vloer van een verblijfsruimte van de gebruiksfunctie gemeten boven het meetniveau hoger is gelegen dan op de in deze bijlage aangegeven grenswaarde, of
  - c. deze bijlage dit aanwijst zonder dat sprake is van een grenswaarde als hierboven bedoeld.

De gebruiksfunctie van een parkeergarage betreft, volgens Bijlage I, een Overige gebruiksfunctie, onder a. Besloten overige gebruiksfunctie voor het personenvervoer, met een oppervlakte groter dan 2500 m<sup>2</sup>. Hiervoor geldt een brandmeldinstallatie met volledige bewaking volgens de NEN 2535 en een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallaties.

*Gelijkwaardigheid (vervallen brandmeldinstallatie met volledige bewaking in parkeergarage)*

De parkeergarage wordt voorzien van een gecertificeerde sprinklerinstallatie met quick response sprinklers. Een sprinklerinstallatie zal bij het bereiken van een temperatuur van 68 oC de ontruimingsalarminstallatie activeren. De brandmeldinstallatie met volledige bewaking met thermische melders kan gelijkwaardig gesteld worden aan de sprinklerinstallatie met quick respons sprinklers. Hierdoor kan toepassing van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking vervallen. Wel dient er een brandmeldinstallatie met niet automatische bewaking (inclusief ontruimingsalarminstallatie volgens de NEN 2575) te worden toegepast. De handbrandmelders moeten bij de handbrandblussers worden geplaatst vanwege het ontbreken van brandslanghaspels. ons kenmerk Pagina datum Z/23/014729 en Z/23/014725 6 van 7 23 november 2023 De te treffen installatietechnische voorzieningen zullen in een Programma van Eisen (PvE) worden vastgelegd. Dit ter goedkeuring van het bevoegd gezag (gemeente Zaanstad) en VrZW/Brandweer. Zie ook het PvE Brandmeldinstallatie met documentnummer 11188.D02, versie C en datum 16 november 2023, van de firma CBRA Consultants in brandveiligheid.

Zie ook de:

- Rapportage R820209aaab.phr\_blok 10 - toets en advies bouwbesluit met datum 16 november 2023, van de firma Wolf+Dikken Adviseurs;
  - UPD Sprinkler met documentnummer 11188.D01, versie C en datum 16 november 2023, van de firma CBRA Consultants in brandveiligheid;
  - PvE Brandmeldinstallatie met documentnummer 11188.D02, versie C en datum 16 november 2023, van de firma CBRA Consultants in brandveiligheid.
- Afdeling 4.5 Buitenberging, artikel 4.31 Aanwezigheid, bereikbaarheid en afmetingen, lid 1 Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.

In de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente is het volgende overeengekomen:

*De ontwikkelaar verplicht zich de in het Project beoogde (meergezins)woningen met (algemene) fietsenbergingen te (doen) ontwikkelen, realiseren en in stand te houden conform het bepaalde in artikel 1.3 van het Bouwbesluit.*



*Indien hiervan wordt afgeweken, dient te worden voldaan aan navolgende voorwaarden:*

- p. in de woningen moet in één ruimte een berging van 2,7 (twee komma zeven) m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Binnen deze ruimte geldt dat het oppervlak van een warmwatertoestel, ruimteverwarmingstoestel of andere gebouw gebonden installatie niet mag worden meegerekend. Voornoemd oppervlak voor een inpandige berging geldt niet voor woningen met een gebruiksoppervlak (GBO) kleiner dan 50 (vijftig) m<sup>2</sup>;*
- q. als norm geldt dat in de algemene fietsenbergingen per 25 (vijfentwintig) m<sup>2</sup> GBO van de woningen 1 (één) fietsparkeerplaats gerealiseerd moet worden. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. De algemene fietsenbergingen moet vanaf de openbare weg makkelijk toegankelijk zijn;*
- r. voor fietsparkeren voor bezoekers geldt een norm van 0,5 (nul komma vijf) fietsparkeerplaats per woning, aan te leggen nabij de betreffende bouwblokken in de openbare ruimte.*

*Wanneer voldaan wordt aan de hiervoor in dit lid gestelde voorwaarden, geldt dat de combinatie van een algemene fietsenberging met een inpandige berging in betreffende bouwblokken op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit door de gemeente als gelijkwaardig wordt beschouwd aan een individuele fietsenberging per woning als bedoeld in artikel 4.31 lid 1 van het Bouwbesluit, waarin voor woningen een individuele fietsenberging van tenminste 5 (vijf) m<sup>2</sup> verplicht is gesteld.*

#### *Gelijkwaardigheid Bergruimte*

In de document R820209aaAB toets en advies Bouwbesluit Blok 10 met ontvangstdatum 23 november 2023 is een verzoek om gelijkwaardigheid gedaan en is beschreven op basis van welke randvoorwaarden er wordt voldaan aan het functioneel gebruik van de bergruimte en het stallen van fietsen.

Door aan de randvoorwaarden te voldoen krijgen de woningen groter dan 50m<sup>2</sup> toch de vereiste individuele bergruimte.

Wij stemmen in met de gelijkwaardigheid en verbinden de voorgestelde maatregelen als voorwaarden aan deze beschikking.

#### 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.

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

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad. Dit betreft het onderdeel bouwen op verontreinigde grond.

Wij hebben met inachtneming van de onder het kopje 'voorschriften' gestelde voorwaarden, geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voor wat betreft het aspect 'bodem' geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde doel.

In artikel 5.4 lid 5 van de Verordening Fysieke leefomgeving zoals deze tot 1 januari 2024 gold is bepaald dat indien het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, het bodemonderzoek pas plaats kan vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen. Voor dit bouwplan is dat van toepassing. In artikel 5.3 lid 2 van deze zelfde Verordening was tevens opgenomen dat het verbod om te bouwen op verontreinigde bodem niet van toepassing is als burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van het betrokken bouwwerk voorschriften en beperkingen verbinden, waarmee de bodem alsnog geschikt kan worden gemaakt voor het bouwen van een bouwwerk. Inmiddels is echter de Omgevingswet in werking getreden en zijn deze artikelen uit de Verordening Fysieke leefomgeving komen te vervallen. In artikel 1.10 van de Vangnetregeling Omgevingswet is daarvoor in overgangsrecht voorzien. Op grond van lid 2 van dat artikel kunnen er voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden met het oog op het geschikt maken van de bodem voor het beoogde doel.

In onderhavig geval heeft er reeds vooronderzoek plaatsgevonden door Ecoconsultancy. Daaruit blijkt dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden

van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de in eerdere onderzoeken waargenomen puinbijnmengingen en aangetroffen verontreinigingen. Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn asbest, PAK, minerale olie en met name metalen.

Het uitvoeren van een volledig verkennend bodemonderzoek, dat op grond van artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht noodzakelijk is, kan, gelet de aanwezige bebouwing en verharding op deze percelen niet mogelijk.

Een dergelijke rapportage wordt na de sloop van de bestaande bebouwing ingediend. Uit deze rapportage kan blijken dat de grond ter plaatse in zodanige mate verontreinigd is. In dat geval dienen de eventuele maatregelen getroffen te worden die voortvloeien uit de eventuele goedkeuring van die rapportage en mag niet eerder met de bouwwerkzaamheden worden begonnen dan nadat deze eventuele maatregelen zijn getroffen. Aan dit besluit zijn daarvoor voorschriften verboden ten einde te komen tot een geschikte bodem voor het beoogde doel. Daarmee wordt het aspect 'voorkomen van bouwen op verontreinigde grond' gewaarborgd.

### Bestemmingsplan

Deze vergunning is voorbereid met toepassing van de coördinatie-regeling en is voor het gebied het bestemmingsplan "Peperstraat Zaandam". Voor de gronden gelden de bestemmingen Wonen ex artikel 6, Verkeers-Verblijfsgebied ex artikel 5 en Groen ex artikel 4. en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' ex artikel 7 en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ex artikel 8. Tevens geldt de functieaanduiding (h) horeca, (pg) parkeergarage, (sgd-1) specifieke vorm van gemengd - 1, (sv-hb) specifieke vorm van verkeer - hellingbaan, (sv-mz) specifieke vorm van verkeer - medegebruik zone en bouwaanduiding [aeg] aaneengebouwd, [gs] gestapeld, [sba-br] specifieke bouwaanduiding - buitenruimte, [sba-dg] specifieke bouwaanduiding - dove gevel, [sba-ob1] specifieke bouwaanduiding - overbouw 1, [sba-ob2] specifieke bouwaanduiding - overbouw 2 en een maximum bouwhoogte voor:

Blok 1 van 14 meter, 11,5 meter en 5 meter;

Blok 2 van 20,5 meter, 19,5 meter, 17 meter, 11,5 meter en 4 meter;

Blok 3 van 23 meter, 21 meter, 20,5 meter, 16 meter, en 3 meter;

Blok 7 van 24 meter, 20,5 meter en 16,5 meter;

Blok 8 van 19 meter, 16,5 meter, 13,5 meter, 13 meter, 12,5 meter en 1 meter;

Blok 10 van 34,5 meter, en 5 meter.

En een maximum goothoogte voor:

Blok 2 van 13 meter, en 11,5 meter;

Blok 3 van 13,5 meter, en 10 meter;

Blok 7 van 13,5 meter, 13 meter en 10 meter;

Blok 8 van 10 meter, 8 meter en 7 meter;

Blok 10 van 25 meter.

Daarnaast bepaalt artikel 10 '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 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 kencijfers van de minimale normen uit CROW publicatie 381;
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, herzien of vervangen rekening wordt gehouden met de wijziging, herziening of vervangende beleidsregels.

*Dit is een gecoördineerde aanvraag, er is een postzegelplan gemaakt voor de bouw van deze woonblokken met parkeergarage. Dit betekent dat er een bestemmingsplan en een bouwplan parallel worden ontwikkeld. Vandaar dat deze bestemmingsplan toets de voorschriften van het ontwerp bestemmingsplan Peperstraat Zaandam behandelt.*

### *Voorschriften (Groen) 4.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen; met daar aan ondergeschikt:
- b. fiets- en voetpaden;

- c. nutsvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens voor een ondergrondse gebouwde parkeervoorziening.
- e. stijpunten ten behoeve van een ondergrondse gebouwde parkeervoorziening

Op deze gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van deze functies. De aanvraag is hiermee in overeenstemming.

Het is toegestaan een ondergrondse parkeervoorziening te bouwen mits de diepte van een gebouwde ondergrondse gebouwde parkeervoorziening maximaal 5 m beneden peil bedraagt.

De aanvraag om omgevingsvergunning is in overeenstemming met deze regel.

#### *Voorschriften (Verkeer-verblijfsgebied) 5.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Verkeer - verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebieden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens voor een ondergrondse gebouwde parkeervoorziening;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'hellingbaan', tevens voor een hellingbaan ten behoeve van de gebouwde ondergrondse parkeervoorziening
- d. ter plaatse van de aanduiding 'medegebruik zone', tevens voor gebruik ten behoeve van woningen; met de daarbij behorende:
- e. reclameobjecten;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. standplaatsen;
- h. verkeersvoorzieningen;
- i. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer.

Op deze gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van deze functies. De aanvraag is hiermee in overeenstemming.

Het is toegestaan een ondergrondse parkeervoorziening te bouwen mits de diepte van een gebouwde ondergrondse gebouwde parkeervoorziening maximaal 5 m beneden peil bedraagt.

De aanvraag om omgevingsvergunning is in overeenstemming met deze regel

#### *Voorschriften (Wonen) 6.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1', tevens voor horeca van categorie 1a zoals genoemd in Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten en commerciële voorzieningen zijnde dienstverlening, kantoor(ruimte) en praktijkruimte;
- c. ter plaatse van aanduiding 'horeca', tevens voor horeca van categorie 1b zoals genoemd in Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens voor een ondergrondse gebouwde parkeervoorziening; met daar bij behorend:
- e. erven;
- f. tuinen;
- g. bergingen

Op deze gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van deze functies. De aanvraag is hiermee in overeenstemming.

Het is toegestaan hoofdgebouwen te bouwen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en /of bouwhoogte (m)' mag de goot- en/of bouwhoogte niet hoger zijn dan de aangegeven hoogte;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan de aangegeven hoogte.
- d. de diepte van een gebouwde ondergrondse gebouwde parkeervoorziening bedraagt maximaal 5 m beneden peil.

De aanvraag om omgevingsvergunning is in overeenstemming met deze regels.

#### *Voorschriften (Waarde - Archeologie) 7.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden

##### *7.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen*

Voor de bouw van bouwwerken geldt, in aanvulling op de andere bouwregels die gelden voor deze gronden en panden, dat door de aanvrager een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) moet worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Op 5 september 2022 is er inventariserend archeologisch veldonderzoek ingediend.

##### *7.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen*

Indien uit het in lid 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, die voldoen aan bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties

Uit het inventariserend archeologisch veldonderzoek blijkt dat op bepaalde delen van het terrein archeologisch belangrijke lagen in de bodem aanwezig zijn. In deze vergunning is om die reden een voorschrift opgenomen.

#### *Voorschriften (Waterstaat - Waterkering) 8.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. dijklichaam;
- b. water met een functie voor de waterhuishouding, waterberging, waterlopen, waterhuishoudkundige werken en waterstaatkundige werken; met de daarbij behorende:
- c. oeverstroken, oevervoorzieningen, kaden en andere vormen van oeververdedigingswerken;
- d. bruggen, dammen, taluds, duikers en steigers;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

##### *8.3.1 Algemeen*

Voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 800 m<sup>2</sup>;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en opgaande beplanting;
- d. het graven, dempen, verbreden of verdiepen van waterlopen, waterpartijen en andere wateren;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- f. het verwijderen van bomen, houtgewas, de verwijdering van bodemvegetaties, riet en andere oevervegetatie;
- g. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanleggelegenheden.

##### *8.3.3 Voorwaarden voor verlening*

Een omgevingsvergunning voor de in lid 8.3.1 genoemde werken en werkzaamheden kan alleen worden verleend, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van de waterkering;
- b. vooraf moet schriftelijk advies zijn ingewonnen bij de waterbeheerder.

Op 21 november 2023 hebben wij advies ontvangen van de waterbeheerder. Voor het plan wordt geen negatieve invloed op de waterkering verwacht. Het belangrijkste aspect voor dit plan is dat de constructie van de parkeergarage buiten het beoordelingsprofiel van de waterkering ligt. Dit is vanaf de hartlijn op de Oostzijde aan weerszijde een kruinbreedte van 1,5 meter en dan met een taludhelling van 1:3 de ondergrond in.

Op basis van de beoordeelde stukken voldoet de ontwikkeling hieraan en kan het hoogheemraadschap dus instemmen met de plannen.

Gelet op het positieve advies van de waterbeheerder, wordt er met dit bouwplan geen afbreuk gedaan aan het belang van de waterkering.

#### *Voorschriften (Algemene bouwregels) 10.3 Parkeren*

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt dat:

- a. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
- b. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de kencijfers van de minimale normen uit CROW publicatie 381;
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, herzien of vervangen rekening wordt gehouden met de wijziging, herziening of vervangende beleidsregels.

Voor het parkeren van deze ontwikkeling is het door de raad vastgestelde Zaans Mobiliteitsplan 2040 het gemeentelijk beleidskader. Bij de vernieuwing van de Peperstraat zijn bij het opstellen van de parkeerbalans de nieuwste kencijfers van het CROW gehanteerd in plaats van de (gedateerde) hogere normen zoals opgenomen in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. Dit is gebaseerd op het ZMP, zoals hierboven beschreven, maar ook op hoofdstuk 3.2 van de uitvoeringsnota. Dit hoofdstuk beschrijft de mogelijkheden voor maatwerk en het afwijken van de bepalingen in de uitvoeringsnota. Het ZMP biedt de inhoudelijke gronden voor deze afwijkingen. Namelijk dat in een A plus zone zoals de Peperstraat geen minimum parkeernorm geldt maar een maximumnorm: "minder parkeerplaatsen realiseren mag, meer parkeerplaatsen niet. Op basis van goede argumenten is het hanteren van lagere normen of het aanleggen van minder parkeerplaatsen toegestaan en zelfs wenselijk.

Op basis van bovenstaande geldt voor de Peperstraat een stedelijkheidsgraad van 'Zeer Sterk Stedelijk Centrum' zoals opgenomen in publicatie 381 Toekomstbestendig Parkeren van het CROW.

#### *Autoparkeren*

De verkeerskundige onderbouwing van deze ontwikkeling is opgenomen in de parkeerbalans van 11 juli 2023 ontvangen op 13 juli 2023..

Uit de parkeerbalans blijkt dat de aanvraag voorziet in voldoende ruimte om het autoparkeren op te lossen.

Van belang is dat het autoparkeren van de ontwikkeling volledig in de parkeergarage plaatsvindt en doordat in de omgeving in de toekomst reeds parkeerregulering is ingevoerd wordt dit ook gewaarborgd. Alle adressen van deze ontwikkeling worden nu en in de toekomst uitgesloten van het kunnen verkrijgen van parkeervergunningen voor de openbare straat), hiermee wordt voorkomen dat de parkeerdruk in de openbare ruimte met deze ontwikkeling toeneemt. Dit wordt opgenomen in het systeem van de parkeervergunninguitgifte en in de bijlage van het Aanwijfsbesluit bij Parkeerverordening Zaanstad.

De verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling van de ontwikkeling is reeds in het bestemmingsplan meegenomen.

#### *Fietsparkeren*

In het bestemmingsplan is opgenomen dat wordt uitgegaan van inpandige gemeenschappelijke fietsbergingen voor bewoners. Hier is de gemeente voorstander van, omdat dit de druk(te) op de openbare ruimte doet afnemen. In de regels zijn de voorwaarden opgenomen voor deze inpandige fietsbergingen in relatie tot de bergingen per woning. Als parkeernorm geldt dat in de algemene fietsbergingen per 25 (vijfentwintig) m<sup>2</sup> GBO van de woningen 1 (één) fietsparkeerplaats gerealiseerd moet worden. Dit zorgt voor de volgende aantallen fietsparkeerplekken:

Blok 1 – 72 fietsparkeerplekken, Blok 2 – 204 fietsparkeerplekken, Blok 3 – 219 fietsparkeerplekken, Blok 7 – 226 fietsparkeerplekken, Blok 8 – 24 fietsparkeerplekken en Blok 10 – 106 fietsparkeerplekken.

Uit de volgende tekeningen blijkt dat er voldoende fietsparkeerplekken worden gerealiseerd:

- 01 200-201 Plattegronden Blok 1 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023;
- 02 200-202 Plattegronden Blok 2 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023;
- 03 200-201 Plattegronden Blok 3 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023;
- 07 200-202 Plattegronden Blok 7 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023;
- 08 200-202 Plattegronden Blok 8 wijz D met ontvangstdatum 29 september 2023 en;
- 10 200-205 Plattegronden Blok 10 met ontvangstdatum 19 november 2023.

#### Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 6 september 2022 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de criteria uit het Beeldkwaliteitplan (Centrum - Inverdan).

#### *Beoordeling nog niet akkoord 8 augustus 2023*

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige herontwikkeling van de Peperstraat. Het plangebied is gelegen in het verlengde van de Gedempte Gracht aan de oostkant van de Zaan. Het auto- en fietsverkeer wordt in één profiel samengevoegd en langs de concaaf vormige gevelwand geleid, die ten oosten wordt beëindigd door een woontoren op Zaanse standvinken (blok 10). Aan de oostkant bevindt zich een entree naar de parkeergarage voor bewoners en bezoekers die uitkomt onder een groene midden tableau met bomen van formaat. Het uitgangspunt voor de negen bouwblokken is geen voortzetting van het Zaanse idioom maar metselwerk ensembles met colonnades in de plint en schuine kappen. Er is rekening gehouden met het zicht op de Bonifatiuskerk door de positionering en plattegronden van de blokken 6 en 7. De bestaande Beatrixtoren aan de Zaan wordt vervangen door een nieuwe woontoren met onderbouw (blok 5 en 6).

In de vergadering wordt alleen fase 1 behandeld; het gebied tussen Oostzijde en H. Gerardstraat. De beschikbare tijd was onvoldoende om diepgaand op het plan voor fase 1 in te gaan.

#### *Bevindingen*

De commissie kan zich vinden in de typologie van ensembles en architectuur van metselwerk en kappen die de accenten vormen. Zij adviseert wel om meer segmentering aan te brengen in de met trellis voorziene galerijen van blok 8 aan de achterzijde. Ook vraagt de commissie aandacht voor de aansluiting op kleinschalige woongebieden ten noorden en ten zuiden van het plangebied en de uitwerking van de kappen en beëindigingen, die essentieel zijn voor de kwaliteit van het plan maar tegelijkertijd ook kwetsbaar. Zo lijken de dakkapellen, bijvoorbeeld op pagina 28, te groot en onvoldoende ondergeschikt aan het dakvlak. Deze voldoen niet aan de geldende criteria. De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag. Zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

#### *Akkoord 19 september 2023*

In het vorige advies werd verwezen naar de met trellis voorziene galerijen van blok 8. Dat moest zijn blok 2 en 7. De architecten geven een toelichting op de opmerkingen van de vorige keer:

- Trellis blok 2 en 7: Er is parcellering aangebracht door gebruik te maken van twee verschillende kleurstellingen per enkele of dubbele traveemaat. Bij blok 7 loopt deze parcellering niet door in de setback.
- Dakkapel blok 8: De dakkapel is niet breder dan de helft van het dakvlak en de zijwangen uitgevoerd in de donkere kleur van de dakpannen.
- De overgang naar achtergelegen bestaande woongebieden wordt verzacht door middel van een lager getrappt bouwdeel dat dient als een intermediair.

### *Bevindingen*

Het supervisieteam heeft positief geadviseerd en de commissie ondersteunt het positieve advies. Als opmerking ten overvloede spreekt zij haar waardering uit voor het integreren van de dakkapellen in het ontwerp.

Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

### *Akkoord 2 april 2024*

Op 7 maart 2024 is er een zienswijze ingediend waarin werd gesteld dat het plan bij de beoordeling door de commissie ten onrechte getoetst is aan het Beeldkwaliteitsplan (Centrum-Inverdan). Op 2 april 2024 is het plan nogmaals door de commissie aan het juiste toetsingskader beoordeeld. De commissie heeft als volgt geoordeeld:

*'Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige herontwikkeling van de Peperstraat. In de vergadering wordt alleen fase 1 behandeld; het gebied tussen Oostzijde en H. Gerardstraat. In het vorige advies stond een verkeerd beoordelingskader. De commissie wordt gevraagd om haar advies te heroverwegen.'*

*De commissie adviseert op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels die zijn opgenomen in de gemeentelijke Welstandsnota Zaanstad 2013, zijnde de gebiedsgerichte criteria (gewogen bijzonder).*

### *Bevindingen*

*Het supervisieteam heeft positief geadviseerd en de commissie ondersteunt het positieve advies'.*

De commissie heeft naar aanleiding van de ingediende zienswijze opnieuw geadviseerd op grond van het juiste kader en adviseert positief. 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
- Bestemmingsplan "Peperstraat Zaandam"
- Welstandsnota Zaanstad 2013
- Coördinatieverordening gemeente Zaanstad 2019
- Uitvoeringsnota gemeente Zaanstad 2016
- CROW publicatie 381

### **3) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen**

#### **1. Voorschriften**

1. De uitweg dient te worden aangelegd door een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven bestrating aannemer, een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven Grond-, Weg- en Waterbouw aannemer (G.W.W aannemer) of door de afdeling wijkonderhoud van de gemeente Zaanstad
2. Wanneer u de werkzaamheden door de gemeente wil laten uitvoeren kunt u een offerte aanvragen bij de heer H. Jongejans van de afdeling wijkonderhoud
3. De uitweg moet worden aangelegd volgens de tekening standaarddetailering gemeente Zaanstad met de daarop aangegeven bestratings materiaal
4. Wanneer gas-, water- en elektriciteitsleidingen in de uitweg zwaar worden belast door verkeer moeten beschermende maatregelen worden toepast in overleg met de belanghebbende nutsbedrijven (zie adreslijst KLIC melding)
5. 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](http://www.zaanstad.nl))

#### *Aandachtspunten*

6. Omwonenden moeten op de hoogte worden gesteld van de werkzaamheden
7. Kosten voor aanleg van de uitweg zijn voor rekening van vergunninghouder
8. Kosten voor verplaatsen van lichtmasten, brandkranen, putten, kolken etc. zijn voor de vergunninghouder.
9. 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
10. Schade t.g.v. de werkzaamheden worden verhaald op de vergunninghouder en/of aannemer

#### *Melden*

- Vooraf aan de werkzaamheden moet de aannemer een [www.kadasterklie](http://www.kadasterklie.nl) doen om zich op de hoogte te stellen van de kabels en leidingen in de ondergrond.
- Bij afwijken van het aangegeven standaarddetail moet contact worden opgenomen met de beheerders wegen
- Wanneer het werk gereed is dit graag telefonisch melden.

De gemeente komt dan langs om het werk te controleren. Zolang de vergunninghouder niet gereed gemeld heeft blijft de vergunninghouder aansprakelijk.

#### *Telefoonnummers*

Controle van de uitweg wordt gedaan door Inspecteur wegen de heer M. Land, telefoon 06- 520 45 690.

Voor een offerte van de gemeente afdeling wijkonderhoud de heer H. Jongejans telefoon 075-681 6596.

#### **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 omdat:

*De bruikbaarheid van de weg*

Er zullen door de aanleg van de uitweg geen (openbare) parkeerplaatsen komen te vervallen. Aan deze weg liggen meerdere uitwegen.

*Het veilig en doelmatig gebruik van de weg*

De zichthoeken blijven duidelijk, er zijn geen obstakels. De uitweg zal worden gebruikt voor personenauto's.

*De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving*

De uitweg is passend binnen het bestemmingsplan en zorgt voor voldoende parkeergelegenheid, omdat het de toegang tot de parkeergarage betreft.

*De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente*

Er zullen door de aanleg van de uitweg geen openbare groenvoorzieningen, in het bijzonder bomen, verwijderd worden.

**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 afvoerbepemming van die stoffen.

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

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

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

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

### **Aanwezigheid bescheiden**

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

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

### **Bemalen van bouwputten**

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

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

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

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

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

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

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

### **Algemeen**

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