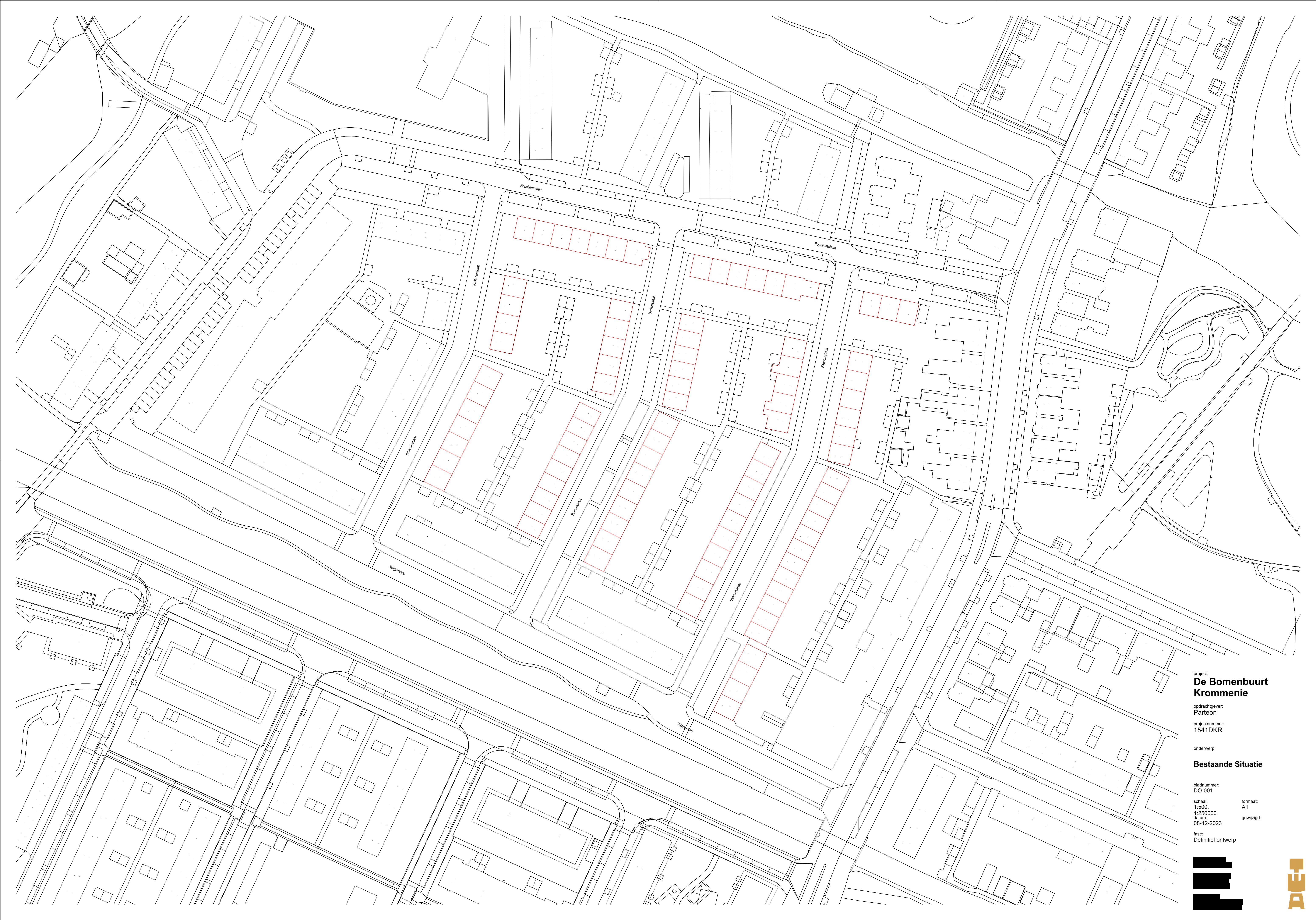




project:
**De Bomenbuurt
Krommenie**

opdrachtgever:
Parteon
projectnummer:
1541DKR

onderwerp:
Bestaande Situatie

bladnummer:
DO-001

schaal:
1:500,
1:250,000
datum:
08-12-2023

fase:
Definitief ontwerp

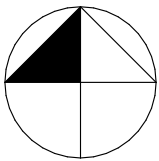
formaat:
A1

gewijzigd:





N



Kadastrale gegevens:

Burgerlijke gemeente : xxxxxxxxxxxxxxxx
Kadastrale gemeente : Krommenie
Kadastrale sectie : B
Kadastrale nummers : 4216, 4218 en 8637
Locatie : Kastanjelaan, Berkenstraat en Esdoornlaan

RENOVOOI

- Kadastrale kavel
- Contouren bestaande bebouwing
- Beuken haag h. ca. 600mm *
- Hekwerk heder a h. ca. 1800mm *
- Privacy scherm 1800x1800mm *
- Berging *
- Entree woning
- Brandkraan
- Zone tbv. VWA (aansluiten op bestaande of nieuw aan te leggen uitleggers)
- Achter- en zijpaden, verharding 300x300 *
- Paden en terrassen t.p.v. woningen, verharding 400x600 *

ALGEMEEN

De hwa's van de woningen, bergingen afvoeren op het kolkenriool in de achter- en zijpaden, aangesloten op het gemeente riool
* eea. vigs technische omschrijving

project:
De Bomenbuurt Krommenie

opdrachtgever:
Parteon

projectnummer:
1541DKR

onderwerp:

Nieuwe Situatie

bladnummer:
DO-002

schaal:
1:500

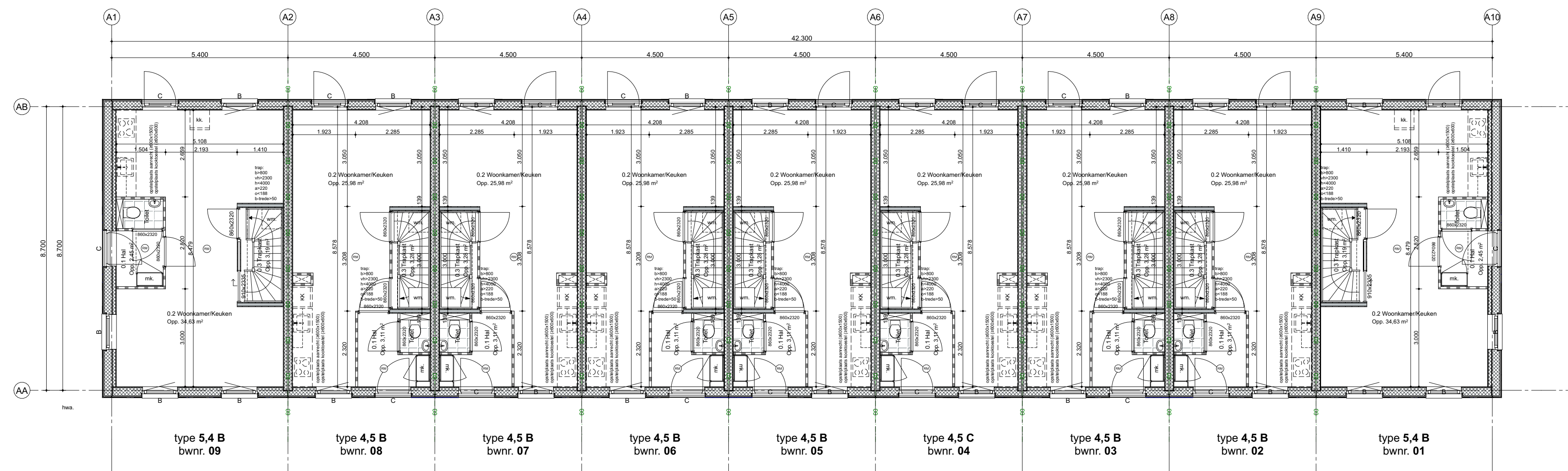
datum:
08-12-2023

fase:
Definitief ontwerp

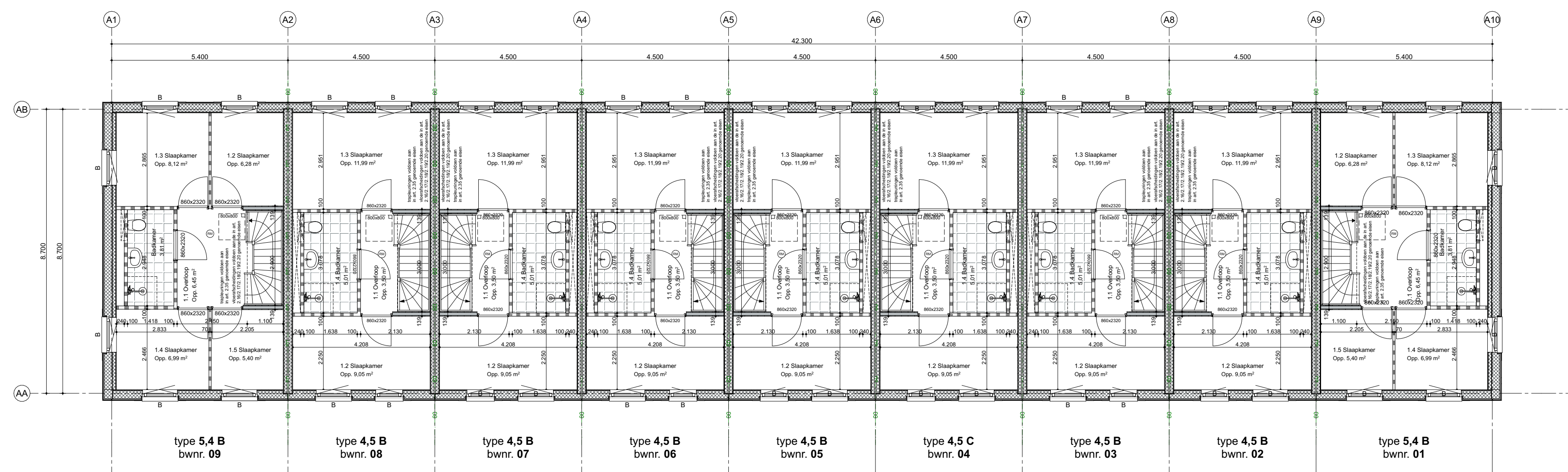
formaat:
A1

gewijzigd:
25-07-2025





plattegrond BEGANEGROND



plattegrond VERDIEPING

project:
**De Bomenbuurt
Krommenie**

opdrachtgever:
Parteon

projectnummer:
1541DKR

onderwerp:

**BLOK A - plattegronden
Beggr. en Verd**

bladnummer:
DO-100

schaal:
1:100

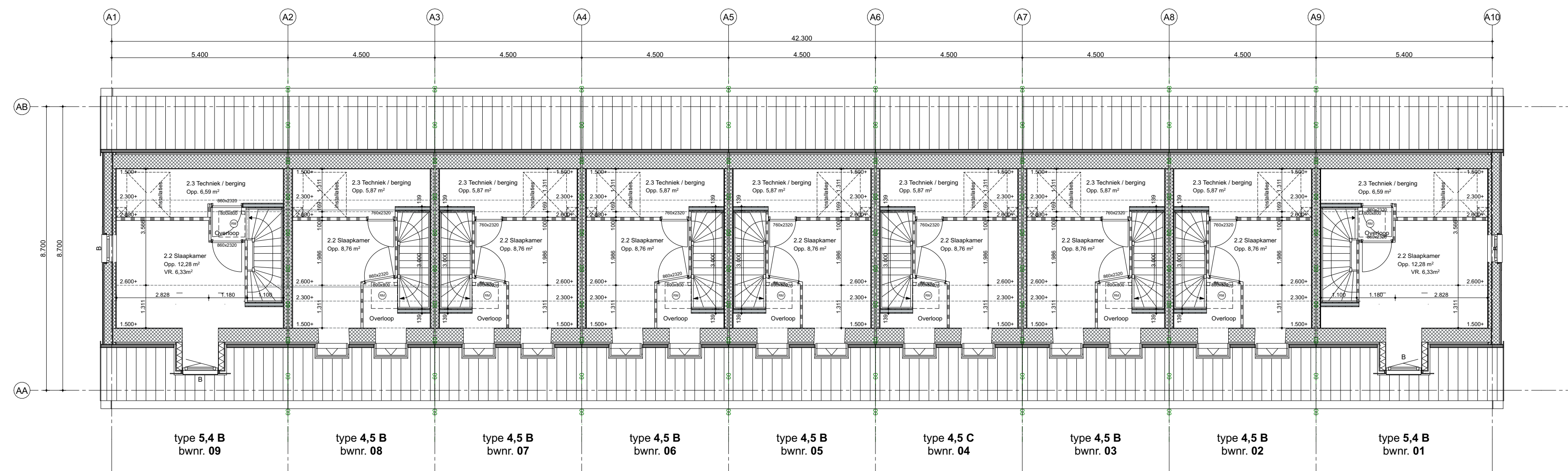
datum:
27-06-2024

fase:
Definitief ontwerp

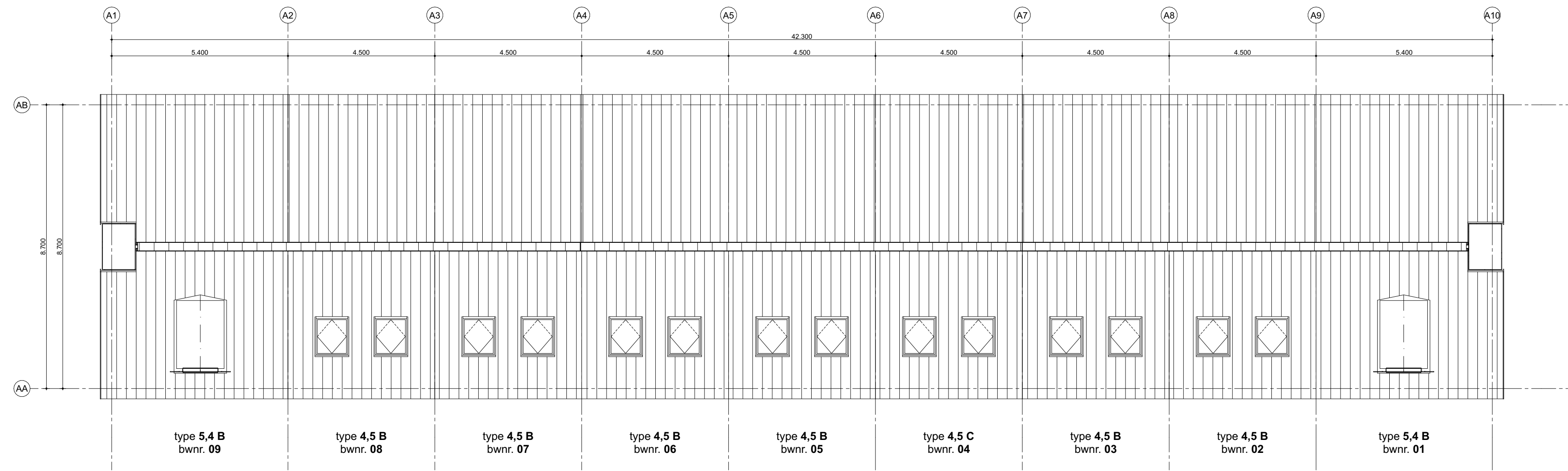
formaat:
A1

gewijzigd:
04-03-2025





plattegrond ZOLDER



plattegrond DAKOVERZICHT

project:
**De Bomenbuurt
Krommenie**

opdrachtgever:
Parteon

projectnummer:
1541DKR

onderwerp:

**BLOK A - plattegronden
Zolder en Dak**

bladnummer:
DO-101

schaal:
1:100

datum:
27-06-2024

fase:

Definitief ontwerp

formaat:
A1

gewijzigd:
04-03-2025





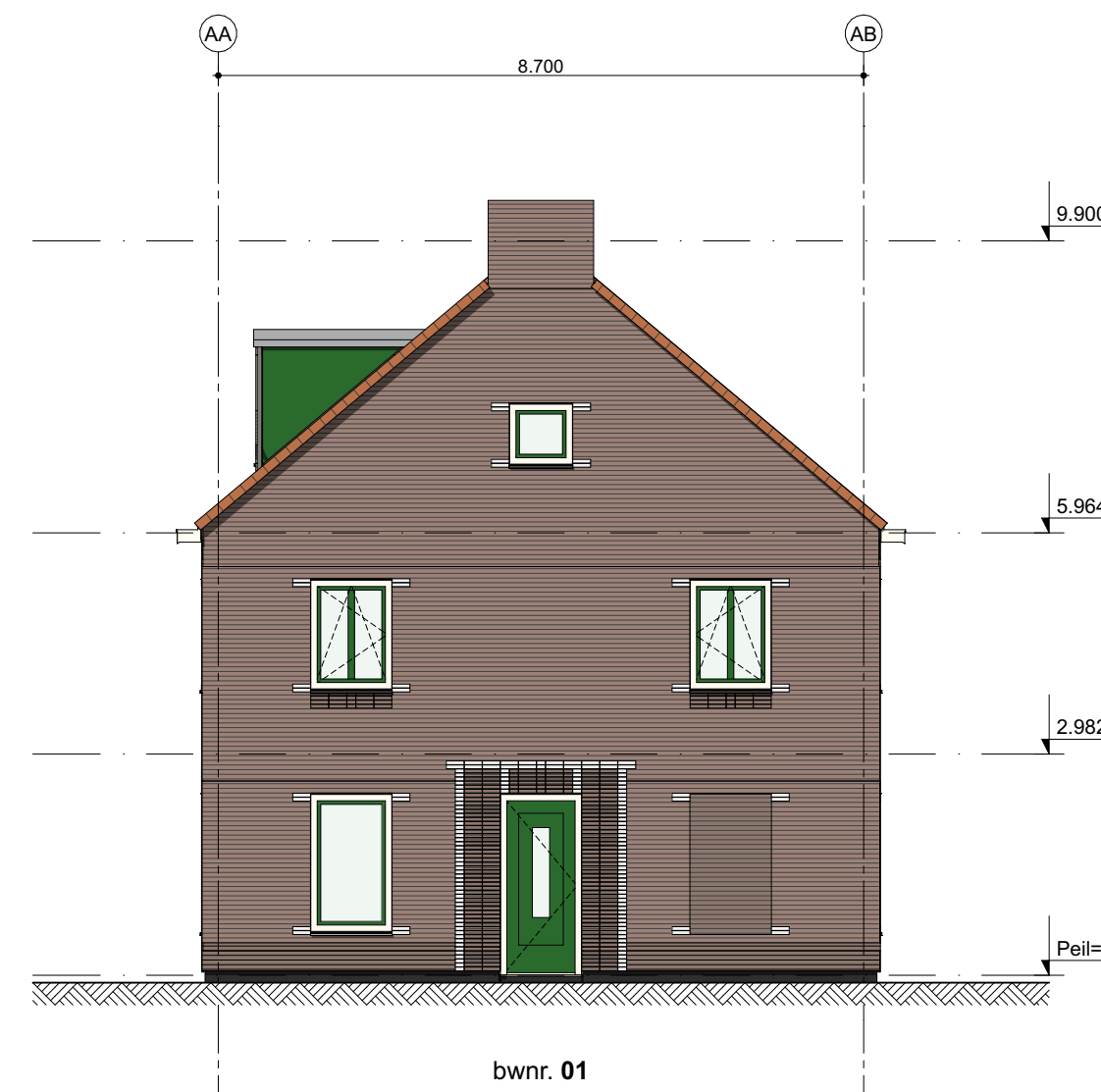
aanzicht VOORGEVEL



aanzicht ACHTERGEVEL



aanzicht LINKERGEVEL



aanzicht RECHTERGEVEL

project:
**De Bomenbuurt
Krommenie**

opdrachtgever:
Parteon

projectnummer:
1541DKR

onderwerp:

BLOK A - gevelaanzichten

bladnummer:
DO-300

schaal:
1:100

datum:
27-06-2024

fase:
Definitief ontwerp

formaat:
A1

gewijzigd:
04-03-2025

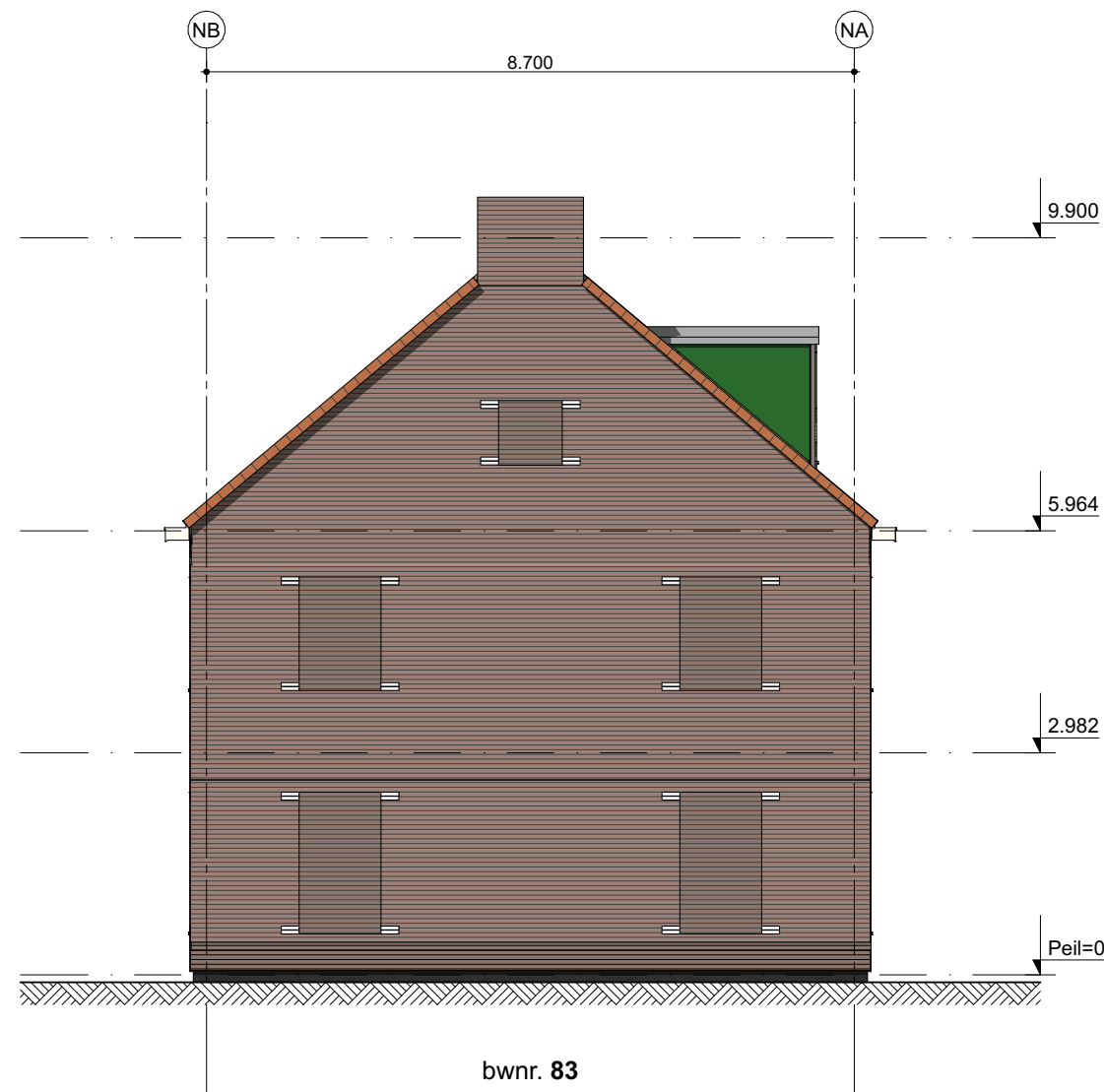




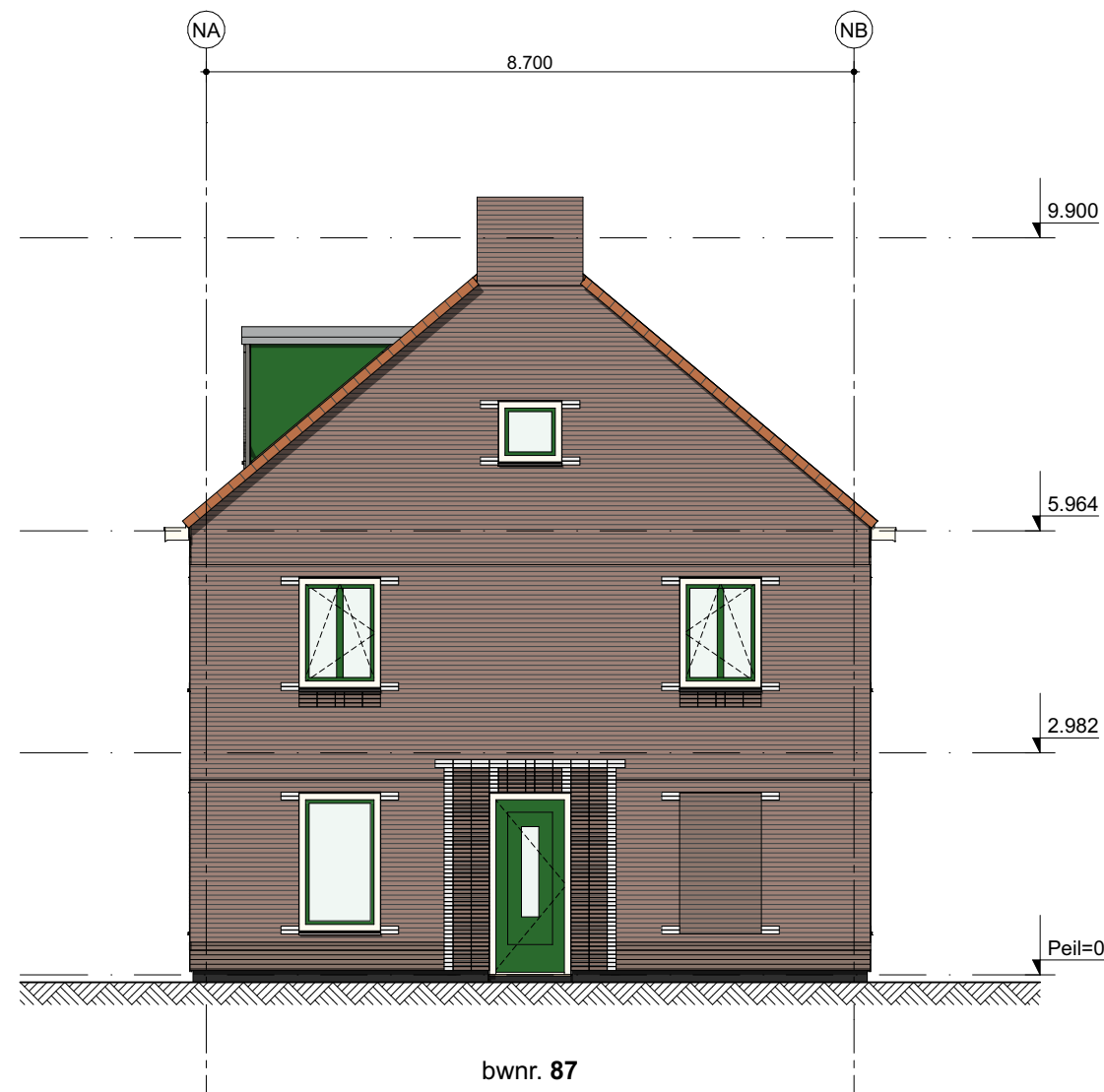
aanzicht VOORGEVEL



aanzicht ACHTERGEVEL



aanzicht LINKERGEVEL



aanzicht RECHTERGEVEL

project:
**De Bomenbuurt
Krommenie**

opdrachtgever:
Parteon

projectnummer:
1541DKR

onderwerp:

BLOK K - gevelaanzichten

bladnummer:
DO-310

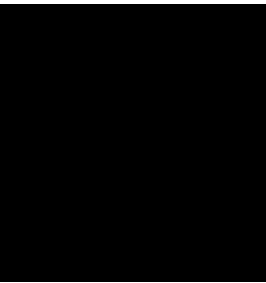
schaal:
1:100

datum:
27-06-2024

fase:
Definitief ontwerp

formaat:
A1

gewijzigd:
04-03-2025





gemeente Zaanstad
Afdeling
Omgevingsvergunningen

Stichting Parteon
Postbus 22
1520 AA Wormerveer

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

DATUM	27 oktober 2025
ONS KENMERK	O2025041038
BIJLAGE(N)	
ONDERWERP	Beschikking op aanvraag

Geachte heer/mevrouw,

Op 4 april 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vervangen van 93 bestaande woningen voor 87 nieuwbouwwoningen op de locatie Esdoornstraat, Berkenstraat, Kastanjestraat en Populierenlaan in Krommenie.

Wij verlenen u de gevraagde vergunning

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

Lees de vergunning goed door

Het is belangrijk dat u het hele besluit leest. Vooral de onderdelen 'Het besluit' en 'De voorschriften' zijn belangrijk.

Wanneer gaat dit besluit in?

Dit besluit gaat in op de dag na toezending.

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

Inhoud van dit besluit

Na dit voorblad komen de volgende onderdelen van dit besluit.

- A. Een overzicht van de aangevraagde activiteiten
- B. Het besluit
- C. Voorschriften bij deze vergunning
- D. De inwerkingtreding van het besluit
- E. Advies, advies met instemmingsrecht en bindend advies.
- F. De beoordeling van de aangevraagde activiteiten
- G. Niet eens met het besluit (bezwaar of beroep)
- H. Aandachtspunten uitvoering en verdere informatie en regels

- I. Gegevens en bescheiden
- J. De gevolgde procedure
- K. Voorlichting: mogelijk benodigde andere toestemmingen

Deze onderdelen zijn alle onderdeel van dit besluit.

Kosten (leges)

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

Misschien heeft u meer toestemmingen nodig van de gemeente of van een andere overheid

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

Wij kunnen alleen beoordelen wat u nu heeft aangevraagd.

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

Heeft u nog vragen?

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met René Munts van de afdeling Omgevingsvergunningen. René Munts is bereikbaar onder telefoonnummer 14075.

Als u gaat bellen of mailen, wilt u dan dit dossiernummer vermelden: O2025041038.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Teamleider Vergunningverlener Omgevingswet
G. Dubbeld

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

Afschrift aan

TWA Architecten
Bourboomweg 22
9112 HL Burdaard



A. Een overzicht van de aangevraagde activiteiten

U heeft vergunning (toestemming) voor de volgende activiteit(en) aangevraagd.

- Een aanvraag omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit.
 - Voor het bouwen van een bouwwerk (vergunning ruimtelijke aspecten bouwwerk).
 - Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijken van het omgevingsplan).

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

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

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

B. Het besluit

Wij besluiten om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

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

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

C. Voorschriften bij de vergunning

Aan uw omgevingsvergunning verbinden wij geen voorschriften.

Wij wijzen u er wel op dat u zich moet houden aan

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

D. De inwerkingtreding van het besluit

Dit besluit treedt in werking de dag na de verzending van dit besluit.

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

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

E. Advies, advies met instemmingsrecht en bindend advies

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

F. De beoordeling van de aangevraagde activiteiten

Algemene beoordelingsregels

Toetsing aanvraag Wet Bibob

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

Toetsing gezondheidsrisico's

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

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

Toetsing aanvraag aan vereiste instemming ander bestuursorgaan

Er is in dit geval geen sprake van verplicht of onverplicht advies, of van instemming.

Bijzondere beoordelingsregels (per aangevraagde toestemming).

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

Omgevingsplanactiviteit Bouwen

U heeft toestemming aangevraagd voor het vervangen van 93 bestaande woningen door 87 nieuwbouwwoningen. De aanvraag is getoetst aan de beoordelingsregels hiervoor in het omgevingsplan.

Hoewel het onder de Omgevingswet gaat om “toedeling van functies aan locaties”, hebben wij het hierna over “bestemmingen”. Inhoudelijk gaat het om hetzelfde.

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het omgevingsplan ‘Omgevingsplan gemeente Zaanstad, en ‘Krommenie’, ‘Eerste partiële herziening Krommenie’, ‘Parapluplan Parkeren Zaanstad’ en ‘Parapluplan woningsplitsing kamerverhuur en toeristische verhuur’ geldt. Het desbetreffende perceel heeft hierin de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Tuin’ en ‘Dienstverlening’. Het bouwplan is in strijd met deze bestemmingen.

U heeft toestemming nodig voor het afwijken van het omgevingsplan gevolg van:

- Artikel 9.1 (Dienstverlening). Wonen is niet toegestaan op de bestemming Dienstverlening. Woning 16 van blok B bevindt zich voor een deel in deze bestemming.
- Artikel 17.1 (Tuin). Het realiseren van hoofdgebouwen op deze bestemming is niet toegestaan;
Een klein deel van woning 1 van blok A en woning 17 van blok C bevinden zich in deze bestemming.
- Artikel 23.2.1 onder a (Wonen) waarin is bepaald dat de gebouwen (hoofdgebouwen ten behoeven van wonen) binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd;
Een klein deel van woning 1 van blok A en woning 17 van blok C bevinden zich buiten het bouwvlak.
- Artikel 23.2.1 onder b waarin is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan is. De goothoogte bedraagt 6,1 meter waar maximaal 6 meter is toegestaan;
- Artikel 23.2.1 onder c waarin is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan is. De bouwhoogte bedraagt 10,15 waar maximaal 9 meter is toegestaan;
- Artikel 23.2.1 onder e, sub 1 waarin is bepaald dat de hoogte van dakkapellen in het voordakvlak of in een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, niet meer dan 1,75 meter mag bedragen. De dakkapellen hebben een hoogte van 1,9 meter.

Verkeer

Op grond van en 32.1 bestemmingsplan Krommenie (wijziging op grond van artikel 9 bestemmingsplan Eerste partiële herziening Krommenie) mag een gebouw alleen worden gebouwd indien uit de aanvraag om vergunning blijkt dat in, onder of nabij het gebouw voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd

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

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

De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuw parkeerbeleid vastgesteld dat op 9 augustus 2016 in werking is getreden. Het betreft de 'Nota Ruimte voor Parkeren' met daarbij de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Bij de beoordeling van deze aanvraag moet rekening worden gehouden met dit beleid. Wij hebben het bouwplan getoetst aan deze beoordelingsregels.

Op de locatie waar nu woningen gevestigd zijn, is een initiatief om 87 nieuwe woningen te realiseren. De locatie ligt in een Sterk stedelijk B gebied. De parkeernormen die in dit gebied gelden staan in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. Deze parkeernormen resulteren in een parkeereis. Deze parkeereis heeft betrekking op het minimale aantal parkeerplaatsen dat de initiatiefnemer dient aan te leggen op eigen terrein. Bij de parkeernormen horen bezoekersplaatsen die altijd openbaar toegankelijk dienen te zijn.

Er worden in totaal 16 woningen in het midden segment met een parkeernorm van 1,3 per woning gerealiseerd. Daarnaast worden er 71 woningen in het goedkope segment met een parkeernorm van 0,9 per woning gerealiseerd. Binnen deze norm geldt een norm van 0,3 voor bezoekers. In totaal is de parkeereis van de 87 woningen 84,7 parkeerplaatsen waarvan 26,1 voor bezoekers.

Oud voor nieuw autoparkeren

Bij dit initiatief kan de regeling 'oud voor nieuw' worden toegepast, omdat er sprake is van een oude situatie met een parkeereis. De parkeereis in de oude situatie wordt verrekend met de nieuwe situatie. In de oude situatie is er sprake van 93 woningen die zich bevinden in de categorie 'goedkope woningen'. De parkeernorm voor deze woningen is 0,9. De parkeervraag in de oude situatie betreft 83,7 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie is de parkeervraag 84,7. Het verschil is minder dan 2 waardoor vrijstelling gegeven wordt voor de parkeereis.

Fietsparkeren

Op grond van paragraaf 4.5.5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is een buitenberging verplicht bij een woonfunctie die geschikt is om fietsen en scootmobielen tegen weer en wind beschermd en afgesloten te kunnen opbergen. Deze dient tenminste 5 m² te zijn. Daarnaast hebben de woningen een tuin wat ook voldoende plek geeft voor het stallen van fietsen. Volgens het beleid dient er per 25 m² gebruiksoppervlakte 1 fietsparkeerplek aanwezig te zijn. Daar wordt aan voldaan.

Het bouwplan voldoet aan artikel 32.1 van het bestemmingsplan Krommenie en ook aan de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016.

Welstand

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

Als er sprake is van:

- een tijdelijk bouwwerk (maar niet een seizoensgebonden bouwwerk),
- een puur inpandige verbouwing, of
- een welstandsvrij gebied,

dan wordt niet getoetst aan de regels over welstand. In dit geval is er sprake van een welstandsvrij gebied. Zodoende toetsen wij niet aan regels van welstand.

Bouwen op verontreinigde grond

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

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

Het oppervlak van de onderzochte locatie is circa 6.010 m². Het nummer van de aangevraagde Omgevingsvergunning is O2025041038.

Het onderzoek voldoet aan de eisen die volgens paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, het TAM voorbereidingsbesluit Bodem Zaanstad en de Beleidsregels bodem onder de

Omgevingswet Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740 en/of de NEN 5707, is niet ouder dan 10 jaar en is representatief voor de locatie en de bouwactiviteit.

Aan de hand van dit bodemonderzoek concluderen wij dat, gelet op de toekomstige bestemming wonen met tuin, er maximaal toelaatbare waarden (interventiewaarde) worden overschreden in de bovengrond. Het betreft hier de woningen aan de Esdoornstraat 13 t/m 43. Hiervoor is inmiddels een MBA melding sanering ingediend bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. In het kader van de Omgevingswet is er daarom geen belemmering meer voor de afgifte van de omgevingsvergunning. Zoals bekend is er nog een sterk verontreinigde ophooglaag aanwezig vanaf een 0,5 m-mv. Indien hierin gegraven wordt dan dient een MBA graven gedaan te worden (bijvoorbeeld voor de aanleg van funderingen of andere graafwerkzaamheden in de ondergrond).

De volgende aandachtspunten dienen in acht genomen te worden:

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

Conclusie

Uit de toets aan de beoordelingsregels komt naar voren dat de toestemming kan worden verleend en dat er geen voorschriften hoeven te worden gesteld.

Binnenplanse afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.3.1 onder en het bepaalde onder 23.2.2 ten behoeve van het plaatsen van dakkapellen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend toegepast nadat er is getoetst aan de redelijke eisen van welstand en hierop een positief advies is gegeven;

b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:

1. het bebouwingsbeeld;
2. de bouwtypologie;
3. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
4. het openbare karakter van het aangrenzende gebied;

Op grond van artikel 35 onder c kan, indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend, bij omgevingsvergunning afgeweken worden ten behoeve van:

- de in de planregels voorgeschreven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages; De afwijking is slechts dan van toepassing indien dit bedoeld is voor een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde uitvoering van het bouwwerk;

De afwijking kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en

g. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 35.1 van het moederplan Krommenie geldt dat:

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

Op grond van de bovenstaande binnenplanse afwijkingsgevoegdheid kan slechts van twee strijdigheden afgeweken worden, te weten:

- Artikel 23.2.1 onder b waarin is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan is. De goothoogte bedraagt 6,1 meter waar maximaal 6 meter is toegestaan;
- Artikel 23.2.1 onder e, sub 1 waarin is bepaald dat de hoogte van dakkapellen in het voordakvlak of in een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, niet meer dan 1,75 meter mag bedragen. De dakkapellen hebben een hoogte van 1,9 meter.

Voor de overige strijdigheden kent het omgevingsplan geen afwijkingsmogelijkheden. De omgevingsvergunning wordt daarom aangemerkt als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. We zullen daarom niet specifiek ook de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden beoordelen. Uit de wet of de jurisprudentie volgt niet dat sprake is van een in acht te nemen rangorde tussen de binnenplanse afwijking of buitenplanse afwijking.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit – het afwijken van het omgevingsplan

De aanvraag is getoetst aan de beoordelingsregels van het omgevingsplan van de gemeente Zaanstad en aan de landelijke beoordelingsregels voor een afwijking van het omgevingsplan (bopa).

U heeft toestemming nodig voor het afwijken van het omgevingsplan (art. 5.1 lid 1, aanhef en onder a Ow), op de volgende punten

- Artikel 9.1 (Dienstverlening). Wonen is niet toegestaan op de bestemming Dienstverlening. Woning 16 van blok B bevindt zich voor een deel in deze bestemming.
- Artikel 17.1 (Tuin). Het realiseren van hoofdgebouwen op deze bestemming is niet toegestaan;
Een klein deel van woning 1 van blok A en woning 17 van blok C bevinden zich in deze bestemming.
- Artikel 23.2.1 onder a (Wonen) waarin is bepaald dat de gebouwen (hoofdgebouwen ten behoeven van wonen) binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd;
Een klein deel van woning 1 van blok A en woning 17 van blok C bevinden zich buiten het bouwvlak.
- Artikel 23.2.1 onder b waarin is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan is. De goothoogte bedraagt 6,1 meter waar maximaal 6 meter is toegestaan;
- Artikel 23.2.1 onder c waarin is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan is. De bouwhoogte bedraagt 10,15 waar maximaal 9 meter is toegestaan;
- Artikel 23.2.1 onder e, sub 1 waarin is bepaald dat de hoogte van dakkapellen in het voordakvlak of in een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, niet meer dan 1,75 meter mag bedragen. De dakkapellen hebben een hoogte van 1,9 meter.

Uw aanvraag voor het project is voorzien van een 'goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving'. Daarin onderbouwt u waarom ondanks de strijdigheden met het omgevingsplan het project toch inpasbaar is. De goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving maakt als onderdeel van de aanvraag, ook onderdeel uit van dit besluit.

Als wij het beoordelingskader toepassen op uw project en uw aanvraag met onderbouwing, komt daar de volgende beoordeling uit.

De beoordelingsregels zijn:

- artikel 8.0a, tweede lid Besluit kwaliteit leefomgeving;
- artikel 8.0b – 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

dit betekent dat moet worden voldaan aan:

- de toepasselijke instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de regels die ook gelden voor omgevingsplannen;
- de toepasselijke instructieregels in de provinciale verordening;
- én dat de Bopa in overeenstemming moet zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Kort gezegd moet worden voldaan aan de toepasselijke regels en beleid van rijk, provincie en de gemeente.

Ruimtelijk milieu

De vergunningaanvraag betreft het vervangen van 93 bestaande woningen door 87 nieuwbouwwoningen aan de Bomenbuurt in Krommenie. Er is sprake van een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)). Hierbij dient beoordeeld te worden of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Er is eerder geadviseerd dat de aanvraag niet volledig was, omdat een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai ontbrak. Dit was met name relevant voor drie specifieke toekomstige woningen, waar het gevraagde onderzoek zicht tot kon beperken. Na het verzoek om aanvulling is een akoestisch rapport toegevoegd (Noorman advies Rapport 22310349.R02 Nieuwbouw woningen Bomenbuurt te Krommenie d.d. 30 oktober 2024).

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat in paragraaf 5.1.4 instructieregels voor het beschermen van de gezondheid en van het milieu. Een omgevingsvergunning voor een BOPA kan alleen worden verleend indien sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij moet de kwaliteit van de fysieke leefomgeving worden gewaarborgd. Het gaat hierbij met name om thema's die in hoofdstuk 5 van het Bkl zijn genoemd. Hieronder zijn de voor de aanvraag relevante thema's beoordeeld.

Waarborgen van de veiligheid

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.2. instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid. Bij het toelaten van een activiteit spelen vaak veiligheidsrisico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Ook zal moeten worden gemotiveerd hoe voor risico's van branden, rampen en crises rekening gehouden wordt met het belang van:

- het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
- de geneeskundige hulpverlening.

De activiteit leidt niet tot een toename van het aantal woningen en ook niet tot een toename van de kwetsbaarheid (bijlage VI van het Bkl). Bovendien ligt de activiteit niet in een aandachtsgebied voor de omgevingsveiligheid. De Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland (VrZW) heeft tevens beoordeeld dat er vanwege omgevingsveiligheid geen verdere maatregelen nodig zijn (Adviesnotitie Z/25/026594 d.d. 20-05-2025).

Geconcludeerd kan worden dat omgevingsveiligheid geen belemmering vormt voor het verlenen van de vergunning.

Kwaliteit van de buitenlucht

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.1 instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met de kwaliteit van de buitenlucht. Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling moet in een aantal situaties worden getoetst aan omgevingswaarden voor lucht. In een beperkt aantal gevallen is onderzoek nodig.

De gemeente Zaanstad valt onder de agglomeratie Amsterdam/Haarlem (zie artikel 5.51 Bkl) en is een luchtkwaliteitsaandachtsgebied. De activiteit bestaat uit de realisatie van 87 nieuwbouwwoningen. Conform artikel 5.54 van het Bkl, wordt voldaan aan een standaardgeval niet in betekenende mate (NIBM). Verdere toetsing of onderzoek aan luchtkwaliteit is niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het verlenen van de vergunning.

Geluid door activiteiten

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.2 instructieregels voor geluid door activiteiten. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met geluid.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw bij een activiteit, maar ook bij het toelaten van een geluidveroorzakende activiteit bij een geluidgevoelig gebouw wordt het geluid beoordeeld. De aanvraag betreft het toelaten van geluidgevoelige gebouwen. Uit het bestemmingsplan volgt dat van geluid door activiteiten op de locatie geen sprake is.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.2a instructieregels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met geluid. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied van wegen, spoorwegen en/of industrieterreinen wordt het geluid beoordeeld. De instructieregels in het Bkl bevatten waarden en eisen voor het beoordelen van geluid.

De activiteit is relevant voor wegverkeerslawaaï. De locatie ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van 100 meter van meerdere 30 km-wegen (de Landzichtlaan, de Populierenlaan, de Kastanjestraat, de Berkenstraat, de Esdoornstraat, de Wilgenkade en Volwerf). Gezien de verkeersintensiteit op deze wegen minder dan 1000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt, dient conform artikel 5.78i van het Bkl de geproduceerde geluidniveaus niet te worden beoordeeld. De geluidniveaus vanwege de ligging binnen het geluidsaandachtsgebied van 200 meter van een 50 km-weg (de Eikelaan) dient wel te worden beoordeeld. Er is een akoestisch rapport aangeleverd waarin de geluidbelasting vanwege de 50 km-weg invallend op de gevels van de te realiseren woningen is onderzocht (Noorman advies Rapport 22310349.R02 d.d. 30 oktober 2024).

Opgemerkt kan worden dat de aanvraag de bouw van 87 woningen betreft, in plaats van de in het rapport benoemde aantal (112). De resterende woningen worden in een later stadium aangevraagd. Om die reden dient in plaats van afbeelding 1 in het akoestisch rapport onderstaande figuur aangehouden te worden.

Uit het akoestisch rapport blijkt dat de berekende geluidbelasting L_{den} maximaal 53 dB bedraagt. Er wordt hiermee voldaan aan de standaardwaarde van 53 L_{den} uit het Bkl. Er hoeft daarom geen toetsing plaats te vinden aan het gemeentelijk hogere waarde beleid. Tevens is de uitvoering van maatregelonderzoek niet van toepassing.

Toetsing aan het besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Conform artikel 4.102 van het Bbl bedraagt het vereiste minimale karakteristieke geluidwering 20 dB. Bij een geluidbelasting tot 53 dB is een gevel geluidwering van minimaal 20 dB voldoende om het binnenniveau van $L_{den} \leq 33$ dB te garanderen (artikel 4.103 van het Bbl).

Geconcludeerd kan worden dat geluid geen belemmering vormt voor het verlenen van de vergunning.

Onderstaande overige milieuaspecten zijn voor deze aanvraag niet relevant en vormen dan ook geen belemmering voor het verlenen van de vergunning.

Geur

De activiteit betreft de realisatie van geurgevoelige gebouwen, maar ligt buiten een geurcontour van een geuremitterend bedrijf. Geurhinder tot woningen is daarom niet aan de orde.

Blootstelling aan elektromagnetische straling

De activiteit betreft de realisatie van woningen na sloop van bestaande woningen op dezelfde locatie, waardoor het risico op blootstelling aan elektromagnetische straling niet veranderd ten opzichte van de bestaande situatie. De activiteit ligt niet binnen een rekenafstand van een hoogspanningslijn en niet in de directe nabijheid van andere elektromagnetische straling veroorzakende elementen. Het risico van blootstelling aan een hoge elektromagnetische straling vormt daarom geen belemmering voor de aanvraag.

Conclusie

Op grond van artikel 8.0a tweede lid van het Bkl verlenen wij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit de toets aan de beoordelingsregels komt naar voren dat de toestemming kan worden verleend en dat er geen voorschriften hoeven te worden gesteld.

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

Bezwaar

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

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

Schrijft u liever een brief? Stuur uw brief dan naar:

Gemeente Zaanstad
College van burgemeester en wethouders
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Zet in uw bezwaar in ieder geval:

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

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

Wij kunnen u eerst bellen over uw bezwaar

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

Lees meer in de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid'

Deze kunt u gratis downloaden op www.rijksoverheid.nl of bestellen via telefoonnummer 1400 (lokaal tarief).

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Als er spoed is, kan tijdens de bezwaarschriftprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de

voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal het verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Voor het behandelen van het verzoek wordt griffierecht geheven.

H. Aandachtspunten uitvoering en verdere informatie en regels

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

Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

Bouwen

1. Uitzetten van de bebouwingsgrenzen

U mag niet beginnen met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend, voordat door het gemeentelijke bouwtoezicht voor zover nodig:

- de roolijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- het straatpeil is uitgezet.

2. Bemalen van bouwputten

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

Zowel voor het mogen bemalen van een bouwput (onttrekken grondwater) als voor het mogen lozen

van het opgepompte grondwater is een vergunning of melding nodig.

Voor het onttrekken van grondwater en voor directe lozingen (op het oppervlaktewater) kunt u via het loket van het DSO een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit aanvragen.

3. Beschadiging of bevuilding

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

Het normale onderhoud is voor rekening van de gemeente. Bouwafval moet tijdig door de aannemer van het bouwterrein worden verwijderd. Onder geen voorwaarde mag het bouwterrein en zijn omgeving verontreinigd worden.

4. Aanwezigheid bescheiden bouwen

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

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

Rioolaansluiting

De vergunninghouder dient op korte termijn met de Adviseur Riolering en de dagelijks Beheerder Riolering te overleggen en tot overeenstemming te komen over de wijze van aansluiten (vrije uitlegger of nevenriool aansluiten op de put). Als er geen overstemming wordt bereikt wordt er geen rioolaansluiting vergunning gegeven.

Aandachtpunten openbare ruimte

- Openbare verlichting contactpersoon: de heer K. Saker k.saker@zaanstad.nl tel. +31658002015
In overleg met Zaanstad worden eerst de lichtmasten en armaturen bepaald daarna kan door de aanvrager pas de verlichtingsberekening gemaakt volgens de NPR 1301 richtlijn.
- Huisvuil inzameling; bij laagbouw 3 rolcontainers op eigen terrein en aanbiedplaats in de openbare ruimte reserveren. 1 ondergrondse per 150 woningen voor rest afval.
- De vergunninghouder vraagt zelf de rioolaansluiting(en) aan via de site van Zaanstad www.Zaanstad.nl
- De vergunninghouder vraagt zelf nutsaansluitingen aan via www.mijnaansluiting.nl

Kabels en leidingen

Ten gevolge van het bouwplan moet er één transformator van Liander worden geplaatst. In overleg is een locatie achter Wilgenkade 21 te Krommenie overeengekomen met de daarbij behorende nutstracé zoals aangegeven in één van de documenten bij de aanvraag. Hierdoor kunnen de woningen met de nodige zonnepanelen, warmtepompen, gasloos worden aangesloten.

Uit het nutsoverleg van 21 maart 2024 is gebleken dat vooraf gaande aan de bouw/sloop de nutspartijen de nodige werkzaamheden moeten uitvoeren zoals opkappen van AC-leidingen. De gasleidingen worden in combi verwijderd gelijktijdig met de aanleg van elektra.

Voor de aanleg van de nuts- en telecomvoorzieningen moet de combiaannemer van de nuts- en telecombedrijven (CINH) worden ingeschakeld.

Algemene vakmatige adviezen en richtlijnen ondergrondse infrastructuur

Van toepassing zijnde regelgeving:

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

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

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

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

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

- kabel en leiding tracés zijn min. 1,80 m breed en 1,2 m diep en liggen altijd op openbaar terrein.
- Kabel of leidingen moeten altijd onverwijld bereikbaar zijn bij storingen. De tracés worden daarom zonder wegfundering, in schoon zand uitgevoerd, en bedekt met open wegverharding. Boven tracés zijn geen obstakels zoals balkons of andere constructie,- dan wel bouwelementen.
- kabel en leiding tracés lopen langs de voordeuren en hoofdingangen
- meterkasten en/of centrale regelkasten zijn altijd vanuit de hoofdingang bereikbaar.
- meterkasten staat maximaal 3 meter van de hoofdingang
- kasten voor elektriciteit, kabeltelevisie, telefoon worden met rugdekking en uit het gezichtsveld ontworpen. Bij voorontwerp kastenplan leveren
- Bij verkeerskruising over kabel en leidingtracés moeten beschermende voorzieningen worden aangebracht, bijvoorbeeld mantelbuizen of overkluizing.
- Afstand tussen bomen en de buitenste kabel van het tracé is minimaal 2 meter
- Zaans kabel & leiding dwarsprofiel van toepassing (zie hoofdstuk 6 van de WIORZ).

Verplichting zorgvuldig grondroeren

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

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

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

I. Gegevens en bescheiden

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

Bij de aanvraag behorende stukken:

- Tekening DO-001 - Bestaande situatie
- Tekening DO-002 – nieuwe situatie
- Tekening DO-004 - Situatie lagen over elkaar
- Tekening DO-100 BLOK A - plattegronden begane grond en verdieping
- Tekening DO-101 BLOK A - plattegronden zolder en dak
- Tekening DO-102 BLOK B - plattegronden begane grond en verdieping
- Tekening DO-103 BLOK B – plattegrond zolder en dak
- Tekening DO-104 BLOK C - plattegronden begane grond en verdieping
- Tekening DO-105 BLOK C - plattegronden zolder en dak
- Tekening DO-106 BLOK D - plattegronden begane grond en verdieping
- Tekening DO-107 BLOK D - plattegronden zolder en dak
- Tekening DO-108 BLOK E - plattegronden begane grond en verdieping
- Tekening DO-109 BLOK E - plattegronden zolder en dak
- Tekening DO-110 BLOK F - plattegronden begane grond en verdieping
- Tekening DO-111 BLOK F - plattegronden zolder en dak
- Tekening DO-112 BLOK G - plattegronden begane grond en verdieping
- Tekening DO-113 BLOK G - plattegronden zolder en dak
- Tekening DO-114 BLOK H - plattegronden begane grond en verdieping
- Tekening DO-115 BLOK H - plattegronden zolder en dak
- Tekening DO-116 BLOK I - plattegronden begane grond en verdieping
- Tekening DO-117 BLOK I - plattegronden zolder en dak
- Tekening DO-118 BLOK J - plattegronden begane grond en verdieping
- Tekening DO-119 BLOK J - plattegronden zolder en dak
- Tekening DO-120 BLOK K - plattegronden begane grond en verdieping
- Tekening DO-121 BLOK K - plattegronden zolder en dak
- Tekening DO-200 - principe doorsneden
- Tekening DO-300 BLOK A – gevelaanzichten
- Tekening DO-301 BLOK B – gevelaanzichten
- Tekening DO-302 BLOK C – gevelaanzichten
- Tekening DO-303 BLOK D – gevelaanzichten
- Tekening DO-304 BLOK E – gevelaanzichten
- Tekening DO-305 BLOK F – gevelaanzichten
- Tekening DO-306 BLOK G - gevelaanzichten
- Tekening DO-307 BLOK H – gevelaanzichten
- Tekening DO-308 BLOK I - gevelaanzichten
- Tekening DO-309 BLOK J - gevelaanzichten
- Tekening DO-310 BLOK K - gevelaanzichten
- Tekening DO-400 – details
- Verkennend archeologisch booronderzoek
- Evaluatierapport proefsleuvenonderzoek
- Verkennend bodemonderzoek
- Aanvullend bodemonderzoek
- Voorstel bodemsanering op hoofdlijnen
- Akoestisch onderzoek
- Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties

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

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

J. De gevolgde procedure

Gevolgde procedure

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

Verloop procedure

U heeft uw aanvraag op 4 april 2025 ingediend. De ontvangst is aan u bevestigd.

Op 22 april 2025 hebben wij er via www.overheid.nl algemeen kennis van gegeven dat de aanvraag was ingediend (algemene publicatie).

Met onze brief van 15 april 2025 hebben wij u verschillende mededelingen gedaan over uw aanvraag en over de procedure.

Ontvankelijkheid

Met onze brief van 21 mei 2025 hebben wij u verzocht om de aanvraag aan te vullen. Per 12 september 2025 heeft u daaraan voldaan. Hierdoor is de beslistermijn verlengd met 113 dagen.

Opschorting beslistermijn

Op 14 mei 2025 is de beslistermijn in gezamenlijk overleg met 6 weken opgeschort.

K. Voorlichting: mogelijke benodigde andere toestemmingen

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

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

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

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

Volgens onze eerste inschatting, heeft u naast de tot nu aangevraagde en eventueel verleende toestemmingen, ook nog de volgende toestemmingen nodig.

- **Bouwmelding**
Uiterlijk 4 weken voor de start van de bouw (maar niet eerder dan een jaar) moet een bouwmelding naar het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag beoordeelt of de bouwmelding compleet is. Het is mogelijk om 1 bouwmelding te doen voor meerdere bouwwerken op hetzelfde terrein of op terreinen die met elkaar samenhangen.

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

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