

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het wijzigen van de functie van voormalig winkelcentrum 'de Bloemkorf' op de locatie E.Heimansstraat / Dodonaeusstraat te Zaanadam

OMGEVINGS VERGUNNING

Dossiernummer: O20120416

Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
E en W nr.BV 020120416

- 3 OKT. 2012

De Secretaris

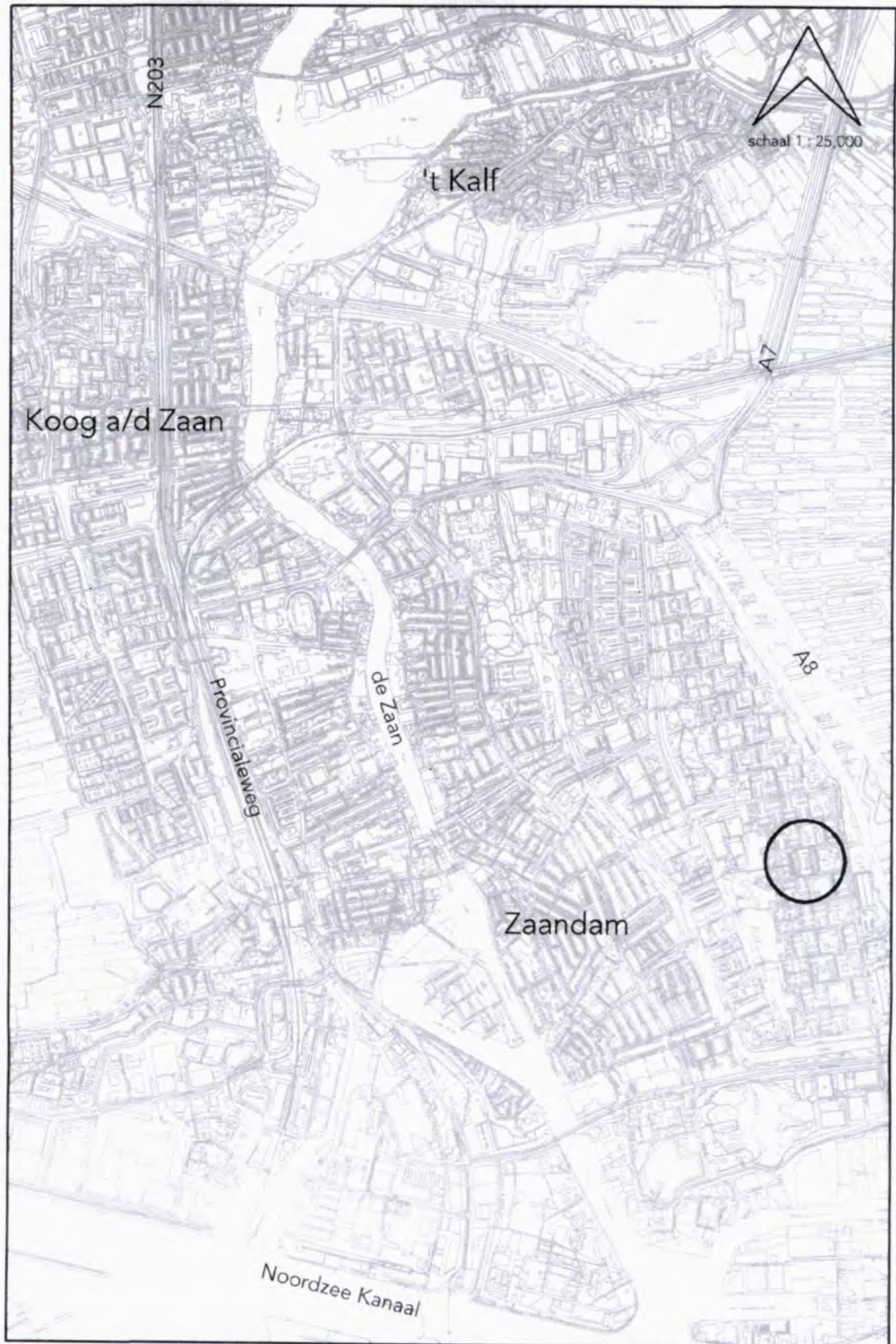
Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

juli 2012

INHOUDSOPGAVE

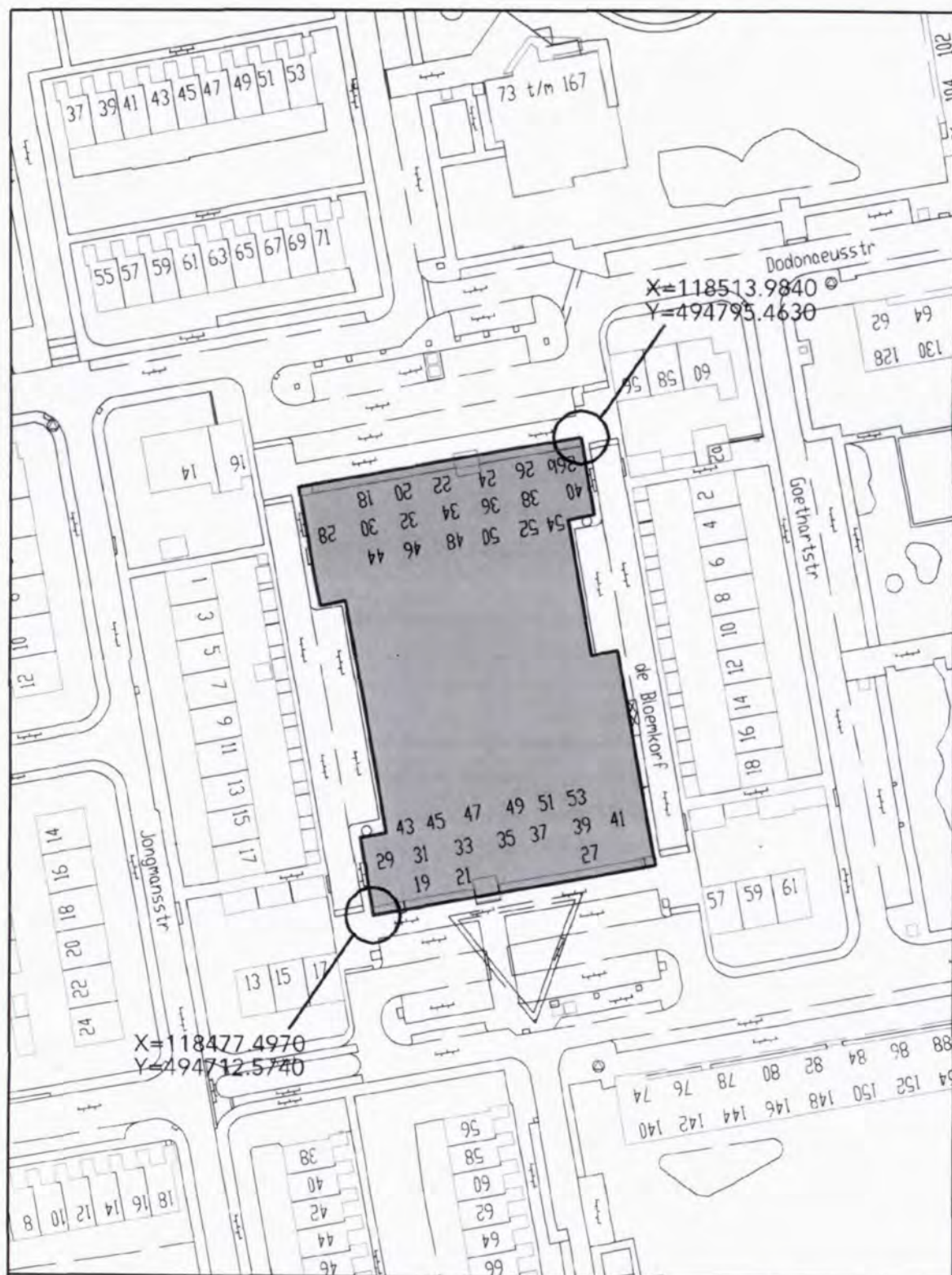
Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Resultaat en doel	5
§ 2. Planologische regelgeving	5
§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan	7
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010 ..	7
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten	8
§ 6. Watertoets	10
§ 7. Milieuaspecten	10
§ 8. Archeologische monumenten	13
§ 9. Grondexploitatie	13
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	13
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project	14
§ 12. Uitvoerbaarheid	14
§ 13. Conclusie	14
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	15
Bijlage 2: nieuwe situatie	16

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging plangebied in omgeving

Geometrische plaatsbepaling



functiewijziging

schaal 1 : 1000



Zaandam, 10-07-12

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving plan

De aanvraag betreft de functiewijziging van voormalig winkelcentrum 'de Bloemkorf' op de locatie E. Heimansstraat/Dodonaeusstraat te Zaandam. De onderhavige aanvraag betreft een eerste fase aanvraag voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' met betrekking tot de functies op de begane grond van het gebouw. In het voormalige winkelcentrum worden de volgende functies gevestigd: thuiszorg, een zonnestudio, een yogacentrum, een schoonheidssalon en een Ahoed (apotheek en huisartsen onder een dak). De activiteit 'bouwen' voor de inrichting van de begane grond wordt in de tweede fase aangevraagd. Winkelcentrum 'De Bloemkorf' is in 2009 afgebrand. Inmiddels is de begane grond herbouwd, is een in het winkelcentrum gevestigde supermarkt weer geopend en zijn de bovenwoningen herbouwd. Voor de supermarkt en de bovenwoningen zijn al eerder vergunningen verleend.

Resultaten en doelen

In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij een besluit tot afwijken van een bestemmingsplan wordt een verantwoording opgenomen van de met het besluit beoogde **resultaten of doelen**, waarbij ook de **fysieke resultaten of doeleinden** in het plangebied worden aangegeven.

Het met het besluit beoogde resultaat of doel en het fysieke resultaat en in het plangebied is: het wijzigen van de functie van het voormalig winkelcentrum 'De Bloemkorf'.

§ 2. Planologische regelgeving

De desbetreffende locatie maakt op diverse bestuurlijke niveaus onderdeel uit van verschillende plannen van planologische aard.

Structuurvisie

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Thans stelt de gemeente Zaanstad een structuurvisie op. Deze is derhalve nog niet aanwezig.

Provinciale ruimtelijke verordening

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS) vastgesteld waarin het provinciale beleid en de provinciale belangen nader geconcretiseerd zijn.

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening richt de verordening zich op de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen.

Aanvragen om een omgevingsvergunning worden getoetst aan de PRVS en aan de ruimtelijke structuurschets van Zaanstad 'Dansen op het veen' (juli 2005). Dit laatste plan kan op basis van het overgangsrecht worden gelijkgesteld met een structuurvisie.

Op het project het wijzigen, dat mogelijk wordt gemaakt met een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3°, is de PRVS van toepassing.

Het gebied waarin dit project is gelegen wordt in deze Verordening aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS.

Structuurplan/ structuurschets

In de ruimtelijke structuurschets van Zaanstad 'Dansen op het veen' (juli 2005) is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Woongebied'. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Poelenburg I Oost' geldt en heeft hierin de bestemming 'Bebouwing G' ex artikel B1, lid 7, 'Bebouwing H', ex artikel B1, lid 8 en 'Voetpad', ex artikel B1.

De terreinen, in het plan aangewezen voor 'Bebouwing G', zijn bestemd voor winkels met bovenwoningen. Het bouwplan is tevens in strijd met de bestemming 'Bebouwing H'. De terreinen, in het plan aangewezen voor 'Bebouwing H' zijn bestemd voor winkels. De aangevraagde functies vallen hier niet onder. Het bouwplan is eveneens in strijd met de bestemming 'Voetpad'. De terreinen, in het plan aangewezen voor 'Voetpad', zijn bestemd voor voetpaden.

Een uittreksel van het vigerende bestemmingsplan is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° het onderhavige project gerealiseerd kan worden.

Het onderhavige project kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2°, aangezien het niet past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorie gevallen.

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° gevoerd dient te worden..

Er is getoetst aan de volgende kaders die zijn vastgesteld door de gemeenteraad:

Nota erfbebouwing Zaanstad 2007

Deze nota is niet van toepassing op het gevraagde.

Welstandsnota Zaanstad

Een toetsing aan deze nota is op dit moment nog niet van toepassing omdat sprake is van een eerste fase omgevingsvergunning voor de activiteit 'het afwijken van het bestemmingsplan met goede ruimtelijke onderbouwing'. De activiteit 'bouwen' wordt in de tweede fase aangevraagd.

Ten aanzien van de bouwwerkzaamheden dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente Zaanstad inclusief de daarin vermelde welstandscriteria.

Zaans afwegingskader hoogbouw

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Groenstructuurplan

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Beleidsregels afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010.

Het project past binnen de eisen die in dit beleid zijn gesteld. Voor de motivering hiervan verwijzen wij hierbij naar paragraaf 4.

Parkeernota

Het project past binnen de eisen die in dit beleid zijn gesteld. Wij verwijzen hierbij naar paragraaf 5, Stedenbouwkundige aspecten.

Conclusie

De functiewijziging van voormalig winkelcentrum 'de Bloemkorf' op de locatie E. Heimansstraat/ Dodoneusstraat te Zaandam is een ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze kaders.

§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo kan het bevoegd gezag – in het onderhavige geval – het college van burgemeester en wethouders, ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een besluit nemen tot afwijken van een bestemmingsplan. Het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing van het project. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure).

Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010

Op 16 november 2010, met kenmerk Z/2010/348712, heeft het college de *Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010* vastgesteld.

Uitgangspunt van de Wro is dat voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om besluiten tot afwijking van bestemmingsplannen en beheersverordeningen te nemen. Alleen in uitzonderingssituaties wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, kan worden afgeweken van het geldende beleid.

De uitgangspunten die verwoord zijn in de Actualisatienotitie 2006 blijven ook onder de Wabo van belang. De beleidsregels gelden als aanvulling op het algemene uitgangspunt dat bij de besluitvorming voldaan moet worden aan wet- en regelgeving. De beleidsregels voor besluitvorming over het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen, artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo, luiden als volgt:

1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.
2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige bouwplan past in de beleidsregel onder punt 1. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid. In het kader van de belangenafweging dient het belang/de belangen die met de uitvoering van het onderhavige bouwplan zijn gemoeid te prevaleren boven andere, daaraan tegengestelde belangen, om over te kunnen gaan tot een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan.

De bevoegdheidsverdeling college/raad

Het college is het bevoegd gezag voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

De raad dient een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven in die gevallen waar sprake is van een activiteit waarbij met toepassing van de artikelen 2.1, eerste lid, sub c en 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo afgeweken wordt van het bestemmingsplan.

De raad kan ingevolge artikel 6.5, derde lid, Bor categorieën van gevallen aangeven waarvoor deze verklaring niet is vereist. Bij besluit van 2 december 2010, onder nummer Z/2010/358180, heeft de raad de volgende categorieën aangewezen:

1. Geen verklaring benodigd
 - a. Aanvragen die passen binnen de ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b. Aanvragen die passen binnen een reeds door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie, masterplan of gebiedsvisie.
 - c. Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen de doelstelling.

2. Wel een verklaring benodigd

Voorts heeft de raad besloten - m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de hierboven genoemde aanvragen - het vereiste om een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) te handhaven voor aanvragen van een WABO vergunning voor zover deze betrekking hebben op:

- a. het realiseren van meer dan 50 woningen,
- b. Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
- c. Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
- d. Het verbouwen of slopen van monumenten.

3. Overige

Voor alle overige categorieën zal de gemeenteraad afzien van het vereiste om een 'verklaring van geen bedenkingen', tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Voor het onderhavige project is een 'verklaring van geen bedenkingen' niet vereist omdat het voldoet aan de hierboven uiteengezette criteria, onder 1.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

Voor Poelenburg is een uitvoeringsprogramma gemaakt. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan maken hier deel van uit. Het uitvoeringsprogramma is in december 2009 vastgesteld door de gemeenteraad.

In het uitvoeringsplan is de locatie Bloemkorf opgenomen als nader uit te werken. Voor het gebied is een ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Voorgenomen ontwikkeling is daarin voorzien.

De functie is de enige strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. Het uitvoeringsprogramma geeft hiervoor de volgende handvatten:

- De Heimansstraat verbindt de schooltuinen en kinderboerderij in het Darwinpark met de moskee aan de Watering. Aan deze straat komt de school gecombineerd met het buurtcentrum (MFA). Op de locatie van het oude winkelcentrum de Bloemkorf komt ruimte voor een gezondheidscentrum. Zo ontstaat in het noordelijk deel van de buurt een plek die meer is gericht op maatschappelijke functies en kinderen.
- De locatie wordt een ontwikkellocatie waar bedrijfsonroerend goed en woningen worden gerealiseerd.
- Flexibiliteit in bestemming is op deze locatie gewenst. Het bedrijfsonroerend goed wordt op termijn ingezet om naast een gezondheidscentrum andere maatschappelijke functies te huisvesten. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een kinderdagverblijf en/of een

fitnesscentrum gericht op bijzondere doelgroepen. Ook moet het mogelijk zijn om een deel van het bedrijfsnonroerend goed in de toekomst om te bouwen naar bijvoorbeeld seniorenhuisvesting.

- 750 m2 maatschappelijk tbv artsenpraktijk, 1650 m2 bedrijfsnonroerend goed om te zetten in woningbouw, overwegend appartementen.



Het verzoek om maatschappelijke functies met bovenwoningen te realiseren op de locatie Bloemkorf strookt met de bovengenoemde uitgangspunten van het uitvoeringsprogramma. De nieuwbouw is gerealiseerd op de plek/voetprint van het deels afgebrande winkelcentrum. Ook in die situatie is gebouwd op de bestemming Voetpad. De situatie blijft ongewijzigd en vormt geen bezwaar om medewerking te verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan op dit punt.

Verkeersontsluiting

De verkeersontsluiting wijzigt niet.

Parkeren

In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008, op 11 maart 2010 in werking getreden, wordt bepaald dat, indien de omvang of de bestemming van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het bouwwerk, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. In de, door de raad op 18

februari 2010 vastgestelde 'Parkeernota', worden hiervoor regels gesteld.

Wanneer het gaat om een functiewijziging of uitbreiding hanteert de gemeente het principe oud voor nieuw. Dit betekent dat een parkeerdruk die nu reeds op de openbare weg bestaat, niet gecompenseerd hoeft te worden. Hier gaat het om verbouw van het voormalige winkelcentrum tot multifunctioneel centrum met hetzelfde totaal oppervlak van 3000 m² bvo. Er is al een supermarkt en er komen medische en maatschappelijke diensten en een yoga (sport)centrum. Maatgevend moment is de werkdagmiddag. De parkeereis is 60 parkeerplaatsen waarvan 46 voor bezoek toegankelijk. Er zijn momenteel 74 openbare parkeerplaatsen op maaiveld waarvan voor het winkelcentrum 64 beschikbaar zijn. Er wordt aan de parkeereis voldaan.

Het onderhavige plan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota'.

§ 6. Watertoets

Artikel 3.16, lid 1 sub b Bro stelt verplicht dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de **waterhuishouding**.

Bij beschouwing van de consequenties van het plan voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

- beïnvloedt het plan een kering of dijk;
- worden er sloten gedempt of sloten verlegd;
- is de toename van verhard oppervlakte (daken en openbare weg) meer dan 800 m² en,
- beïnvloedt het plan het onderhoud van watergangen.

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

§ 7. Milieuaspecten

De volgende aspecten hebben wij in de beoordeling van het project betrokken:

De gemeente Zaanstad gebruikt voor de beoordeling van afwijkingen in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (Wet ruimtelijke ordening), zo veel als mogelijk de systematiek van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten). Daarbij houdt zij rekening met de gebiedstypering waarin het project is gelegen. Onderscheid wordt gemaakt in: rustige woonwijk, gemengd gebied (centrumgebied), landelijk gebied en een gebied met functiemenging, gezoneerde industrieterrein, bedrijventerreinen, recreatiegebied en natuurgebied.

Het omgevingstype ter plaatse is functiemenging. In het gebouw van het project bevinden zich op de eerste en tweede verdieping woningen.

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging is gekozen voor een andere categorie aanduiding dan in de algemene lijst die is opgenomen in bijlage 1 van de Activiteitenlijst volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C.

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Tabel 1 SBI-code en categorisering van de aangevraagde functies.

SBI-code 2008	Omschrijving	categorie
8691	Thuiszorg valt onder Consultatiebureaus	A
63 t/m 82	Zonnestudio valt onder overige zakelijke dienstverlening	A
8621	Artsenpraktijk	A
9602	'Schoonheidssalon' valt onder Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9609	'Yogacentrum' wordt beschouwd als persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Samenvatting

- De gevraagde functies zijn getoetst en voldoen aan het vereiste van een 'goede ruimtelijke ordening';
- De functies veroorzaken geen bovenwettelijke milieubelasting bij milieugevoelige objecten zoals woningen.

Geluid

Er is geen akoestisch onderzoek nodig. Er is geen geluidsoverlast bij derden te verwachten.

Geur

De gevraagde functies vormen geen geurgevoelig object en zullen geen geuroverlast veroorzaken. Het milieuaspect geur behoeft daarom geen nader onderzoek en vormt geen belemmering voor de omgevingsvergunning.

Luchtkwaliteit

Onderzocht is of het milieuaspect luchtkwaliteit een belemmering vormt voor het toestaan van de aangevraagde functies in De Bloemkorf. Uit het onderzoek is het volgende gebleken.

- De aangevraagde functies leveren zelf geen grotere bijdrage aan de toename van luchtverontreinigende stoffen dan de reeds toegestane winkelfuncties;

Conclusie:

- Het milieuaspect luchtkwaliteit hoeft geen nader onderzoek en vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Natuur

Onderzocht is of het milieuaspect natuur een belemmering vormt voor het toestaan van de aangevraagde functies in De Bloemkorf. Uit het onderzoek is het volgende gebleken.

- De locatie waarop de aanvraag van toepassing is ligt niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden.

Conclusie:

- Het milieuaspect Natuur vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Flora en fauna

Onderzocht is of het milieuaspect Flora en fauna een belemmering vormt voor het toestaan van de aangevraagde functies in het gebouw De Bloemkorf. Uit het onderzoek is het volgende gebleken.

- De functiewijziging heeft geen aspecten in zich die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna.

Conclusie:

- Het milieuaspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Externe veiligheid

Onderzocht is of het milieuaspect externe veiligheid een belemmering vormt voor het toestaan van de aangevraagde functies in De Bloemkorf. Uit het onderzoek is het volgende gebleken.

- De locatie van het project ligt niet in het invloedgebied van een risicobron.

Conclusie:

- Het milieuaspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Onderzocht is of de bovengrondse hoogspanningsleidingen een belemmering vormt voor het toestaan van de aangevraagde functies in De Bloemkorf. Uit het onderzoek is het volgende gebleken.

- De locatie van het gebouw De Bloemkorf ligt niet binnen de toetsingsafstand van 119 meter, gemeten vanuit het hart van het hoogspanningstracé, aan weerszijden van het bovengrondse hoogspanningstracé.
- Omdat het project niet in het invloedgebied van hoogspanningsleidingen ligt is toetsing aan dit milieuaspect niet aan de orde.

Conclusie:

- Het milieuaspect van elektromagnetische straling afkomstig van hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

UMTS- en GSM antennes

Onderzocht is of de aanwezigheid van UMTS- of GSM antennes een belemmering vormt voor het toestaan van de aangevraagde functies in het gebouw De Bloemkorf. Uit het onderzoek is het volgende gebleken.

- De locatie van het gebouw De Bloemkorf ligt op voldoende afstand van een UMTS- of GSM antenne;

Conclusie:

- Het milieuaspect van elektromagnetische straling afkomstig van UMTS- of GSM antenne vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Lichthinder

Onderzocht is of het milieuaspect van lichthinder dat buiten de toetsing in het kader van het activiteitenbesluit valt, een belemmering vormt voor het toestaan van de aangevraagde functies in De Bloemkorf. Uit het onderzoek is het volgende gebleken.

- Of lichthinder als gevolg van de aangevraagde functies in het gebouw De Bloemkorf voorkomt, kan nog niet beoordeeld worden omdat de functies nog niet in het gebouw zijn gerealiseerd. Maar gelet op de situering ligt het niet voor de hand dat lichthinder optreedt.

Conclusie:

- Het milieuaspect van lichthinder vormt vooralsnog geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Duurzaamheid en klimaat

Onderzocht is of de gevraagde functies in het gebouw De Bloemkorf kansen biedt voor de milieuaspecten duurzaamheid en klimaat. Uit het onderzoek is het volgende gebleken.

- Ieder project heeft in potentie voordelen als duurzaam- en klimaatneutraal gebouwd wordt.
- Het project geeft in dit stadium echter geen aanleiding om onderzoek naar duurzaamheid uit te voeren.

Conclusie:

- Dit project geeft geen aanleiding om onderzoek naar duurzaam- en klimaatneutraal te bouwen van de initiatiefnemer te eisen.
- Het milieuaspect van duurzaam- en klimaat neutraal bouwen levert geen belemmering op voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Milieueffectrapportage (MER)

Getoetst is of voor de gevraagde functies in De Bloemkorf een milieuraapportage vereist is.

- Uit de aangeleverde informatie blijkt dat voor de aangevraagde functies in het gebouw De Bloemkorf geen MER nodig is omdat het plan onder de drempelwaarde D van artikel 2 lid 5 blijft en de daaruit voortvloeiende activiteit qua omvang te klein is;

Conclusie:

Het milieuaspect van de 'MER' vormt geen belemmering voor de gevraagde functies in het gebouw De Bloemkorf.

§ 8. Archeologische monumenten

In deze paragraaf is een beschrijving opgenomen van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden voor zover bij de voorbereiding van het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening geen milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld en van de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden van de in het (bouw)plan begrepen gronden en de omgeving daarvan.

Bij de implementatie van het Verdrag van Valletta in de Monumentenwet 1988 is erop gewezen dat onderkenning van de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische monumenten in de fase van de ruimtelijke planvorming de meest efficiënte en minst 'hinderlijke' wijze is om archeologische waarden te kunnen ontzien. Archeologische waarden die pas ten tijde van de uitvoering aan het licht komen, kunnen leiden tot vertraging in de procedure en beschadiging van het monument. Bij de Wet op de archeologische monumentenzorg is ter uitvoering van het Verdrag van Valletta het onderzoek naar in de grond aanwezige monumenten verankerd in de ruimtelijke-ordeningswetgeving. Met betrekking tot plannen waarvoor ingevolge de Wet milieubeheer een SMB (Strategische Milieu Beoordeling)- of een m.e.r.-plicht geldt, was dit onderzoek voordien al onderdeel deze rapportage. Aanvullend is in het Bro geregeld dat in geval van niet- SMB- of m.e.r.-plichtige bestemmingen in ruimtelijke onderbouwingen van besluiten tot afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de aanwezige of naar verwachting aanwezige monumenten in het plangebied.

Voor het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan is geen milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer opgesteld.

Dit plan raakt geen archeologische monumenten.

§ 9. Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (Grex)) is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zonder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening (als onderdeel omgevingsvergunning) hoort een exploitatieplan of overeenkomst. Het kostenverhaal wordt geëffectueerd met een overeenkomst (anterieur of posterieur). De gemeente Zaanstad hanteert de lijn dat alleen een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo wordt genomen, indien de aanvrager vooraf met het college (voorbereid door afdeling Grondzaken) een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Ook kan een besluit op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo worden genomen, indien kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan hoeft geen (anterieure) overeenkomst te worden gesloten, nu kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bor, is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.1.1 de Bro is voorgeschreven.

Provincie

De provincie heeft bij besluit van 19 oktober 2010, onder nummer 2010-48396, beleidsregels opgesteld inzake de gevallen waarin niet langer noodzakelijk is om vooroverleg te plegen met de provincie over de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en (oud) projectbesluiten (door de provincie gezamenlijk aangeduid als "bestemmingsplannen").

Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie.

Dit is niet het geval omdat het project niet één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist.

Rijk

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van EL&I en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen. De coördinerende rol van de inspectie is ook vervallen. Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

Hoogheemraadschap

Ten aanzien van het Hoogheemraadschap is in het kader van de Waterwetvergunning geen overleg gehouden over dit project aangezien qua bebouwingsoppervlak geen wijzigingen zullen plaatsvinden en het project ook verder de belangen van het Hoogheemraadschap niet raakt.

§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project

In deze paragraaf worden de uitkomsten aangegeven van het met toepassing van artikel 3:2 Awb verrichte onderzoek en een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken.

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het ontwerp-besluit wordt kennisgegeven in het Zaans Stadsblad en in de Staatscourant. Ook worden, indien van toepassing, de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), belanghebbende gemeenten en eigenaars en beperkt gerechtigden van het desbetreffende perceel op de hoogte gebracht. Ten aanzien van het ontwerp-besluit kan een ieder gedurende de inzage termijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouw wordt samen met het ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

§ 12. Uitvoerbaarheid

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het besluit op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn.

§ 13. Conclusie

Het wijzigen van de functie van het voormalig winkelcentrum 'De Bloemkorf' is een ruimtelijke verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Verordening, houdende voorschriften, waarin de bestemming van de terreinen, in het bestemmingsplan "Poelenburg I", nader wordt omschreven.

Hoofdstuk A.
ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel A.

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. Kaart, de in artikel 11 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bedoelde, als zodanig gewaarmerkte kaart, waarin het plan is vervat.
2. Plan, het bestemmingsplan van het op de kaart door een stippellijn omsloten gedeelte van de gemeente Zaandam.
3. Goothoogte, de hoogte van de bovenkant van de goot, of het buitenboeihoofd van het dak ten opzichte van de straat.
4. Voorgevelrooilijn, de als zodanig op de kaart aangegeven lijn, die bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden.
5. Achtergevelrooilijn, de als zodanig op de kaart aangegeven lijn, die bij het bouwen aan de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden.
6. Bouwverordening, de Bouwverordening voor de gemeente Zaandam, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 7 februari 1966, goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten van 8 maart 1966, nr. 335.

Hoofdstuk B.

BESTEMMINGEN

Artikel B 1.

1. De terreinen, in het plan aangewezen voor "bebouwing A", zijn elk bestemd voor één "bungalow" en mogen voor maximaal 65% worden bebouwd. Elke bungalow mag een in- of aangebouwde garage omvatten.
2. De terreinen, in het plan aangewezen voor "bebouwing B", zijn bestemd voor blokken van 3 tot 9 aaneen gebouwde eengezinswoningen met beganegrond en bovenverdieping.
3. De terreinen, in het plan aangewezen voor "bebouwing C", zijn bestemd voor blokken woningen bestaande uit vier woonlagen met een onderverdieping.
4. De terreinen, in het plan aangewezen voor "bebouwing D", zijn bestemd voor blokken woningen bestaande uit acht woonlagen met een onderverdieping.

5. De terreinen, in het plan aangewezen voor "bebouwing E", zijn bestemd voor blokken woningen bestaande uit twaalf woonlagen met een onderverdieping.
6. De terreinen, in het plan aangewezen voor "bebouwing F", zijn bestemd voor blokken woningen bestaande uit veertien tot zestien woonlagen met een onderverdieping.
7. De terreinen, in het plan aangewezen voor "bebouwing G", zijn bestemd voor winkels met bovenwoningen.
8. De terreinen, in het plan aangewezen voor "bebouwing H", zijn bestemd voor winkels.

Artikel B 2.

De terreinen, in het plan aangewezen voor "openbaar- of bijzonder gebouw", zijn bestemd voor niet tot de utiliteitsbouw behorende openbare of bijzondere gebouwen.

Artikel B 3.

De terreinen, in het plan aangewezen voor "garages", zijn bestemd voor aaneengebouwde garages.

Artikel B 4.

De terreinen, in het plan aangewezen voor "terrein voor handel en nijverheid", zijn bestemd voor bebouwing, opslag- en werkterrein ten behoeve van handel en nijverheid.

Artikel B 5.

Het terrein, in het plan aangewezen voor "terrein voor watersportinrichtingen", is bestemd voor het oprichten van gebouwen ten dienste van de watersport, zoals botenhuisen, reparatieleedsen en dergelijke.

Artikel B 6.

De terreinen, in het plan aangewezen voor "volkstuinten", zijn bestemd voor volkstuinten met de daarbij behorende bebouwing.

Artikel B 7.

De terreinen, in het plan aangewezen voor "open erf", zijn bestemd voor tuinen en paden, behorende bij onmiddellijk daaraan gelegen woningen.

Artikel B 8

De terreinen, in het plan aangewezen voor "openbaar plantsoen", worden voor dit doel bestemd, of - na verkregen goedkeuring van burgemeester en wethouders - voor gemeenschappelijke tuin.

Artikel B 9.

De terreinen, in het plan aangewezen voor "water", zijn bestemd voor openbaar water.

Artikel B 10.

De terreinen, in het plan aangewezen voor "openbare weg", zijn bestemd voor wegen.

Artikel B 11.

De terreinen, in het plan aangewezen voor "rijwielpad", zijn bestemd voor rijwielpaden.

Artikel B 12.

De terreinen, in het plan aangewezen voor "voetpad", zijn bestemd voor voetpaden.

Hoofdstuk C.

NADERE EISEN EN ONTHEFFINGEN

Artikel C 1.

1. Geen naar de wegzijde gekeerde gevel mag anders worden geplaatst dan in het verticale vlak gaande door de voorgevelrooilijn.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 1, ontheffing verlenen tot het plaatsen van een voorgevel, geheel of gedeeltelijk achter het verticale vlak, gaande door de voorgevelrooilijn, indien de voorgevel of een gedeelte daarvan, in hoofdzaak evenwijdig aan de voorgevelrooilijn wordt gebouwd.

Artikel C 2.

De goothoogte van de in de artikelen B1, B2, B3 en B4 bedoelde gebouwen moeten voldoen aan het bepaalde in onderstaande tabel:

<u>Bebouwing</u>	<u>Goothoogte</u>	
	<u>min.</u>	<u>max.</u>
A	---	3,50 m
B	5,50 m	6,00 m
C	13,00 m	15,00 m
D	24,50 m	26,50 m
E	36,00 m	38,00 m
F	41,50 m	50,50 m
G	6,00 m	10,50 m
H	3,50 m	4,00 m
openbaar of bijzonder gebouw	---	5,00 m
garages	2,20 m	2,80 m
bebouwing voor handel en nijverheid	---	12,00 m

Artikel C 3.

1. Overeenkomstig de aanduiding op de kaart mag een deel der bebouwing van een kap worden voorzien, waarvan de dakhelling tenminste 20- en ten hoogste 50 graden bedraagt.
2. De bebouwing A en B mag eveneens van een kap worden voorzien met een maximale dakhelling van 15 graden.
3. Burgemeester en wethouders kunnen eisen, dat een dakhelling aan, in de nabijheid gelegen, reeds bestaande panden wordt aangepast.

Artikel C 4.

Burgemeester en wethouders kunnen toestaan, dat bij het bouwen op de terreinen, aangewezen in de artikelen B1, B2 en B4, de rooilijnen worden overschreden ten behoeve van trappenhuizen, liftkokers, galerijen en ingangspartijen.

Artikel C 5.

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in artikel B4, ontheffing verlenen ten behoeve van het bouwen van één of meer bedrijfswoningen.

Artikel C 6.

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in artikel B7, ontheffing verlenen voor het bouwen van een schuur en/of garage met een maximale goothoogte van 2,50 m.

Artikel C 7.

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in artikel B8, ontheffing verlenen voor het aanleggen van voetpaden naar en van woningen, alsmede voor achtererven, behorende bij bebouwing, grenzende aan een openbaar plantsoen.

Artikel C 8.

Burgemeester en wethouders kunnen enig onderdeel van de grens, de richting, het profiel of de maten, die het plan en deze verordening regelen, wijzigen, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat een afwijking van ondergeschikte betekenis aanpassing van het plan aan het terrein noodzakelijk maakt.

Artikel C 9.

Gebouwen, welke aanwezig waren op het tijdstip, waarop het ontwerp van het bestemmingsplan "Poelenburg I" ter inzage werd gelegd, kunnen in afwijking van hetgeen op de plankaart en in deze voorschriften is bepaald, voor zoveel nodig door middel van vrijstelling, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en in geval van vernietiging door calamiteit worden herbouwd, mits de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Artikel C 10.

Van besluiten van burgemeester en wethouders, genomen op grond van het bepaalde in de artikelen C1, lid 2, C3, lid 3 en C5, staat beroep op de gemeenteraad open, op de wijze en binnen de termijn genoemd in de bouwverordening ten aanzien van beslissingen in beroep op een verzoek om bouwvergunning.

Artikel C 11.

1. Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd hun hierboven omschreven afwijkingsbevoegdheid, bevoegd voor terreinen in dit plan begrepen, met voorafgaande toestemming van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, hetzij ten behoeve van de toepassing van een andere verkavelingswijze, welke wenselijk is met het oog op het te bouwen woningtype, hetzij in het belang van een esthetische of technische beter verantwoorde plaatsing van woningblokken of bijzondere of openbare gebouwen, hetzij ter tegemoetkoming aan bij de uitwerking en uitvoering van het plan nader blijkende behoeften aan openbare of bijzondere gebouwen, winkels, garages of andere voorzieningen, af te wijken of afwijking toe te staan van bestemming of rooilijnen.
2. De toestemming van gedeputeerde staten wordt niet gevraagd, dan nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk hun bezwaren tegen de overeenkomstig lid 1 voorgenomen afwijkingen kenbaar te maken. Ingekomen bezwaarschriften worden door burgemeester en wethouders aan gedeputeerde staten overgelegd.

SLOTBEPALINGEN

Hoofdstuk D.

Artikel D 1.

Deze verordening kan worden aangehaald als "Voorschriften plan Poelenburg I".

Vastgesteld bij besluit van
23 augustus 1966, nr. 256.

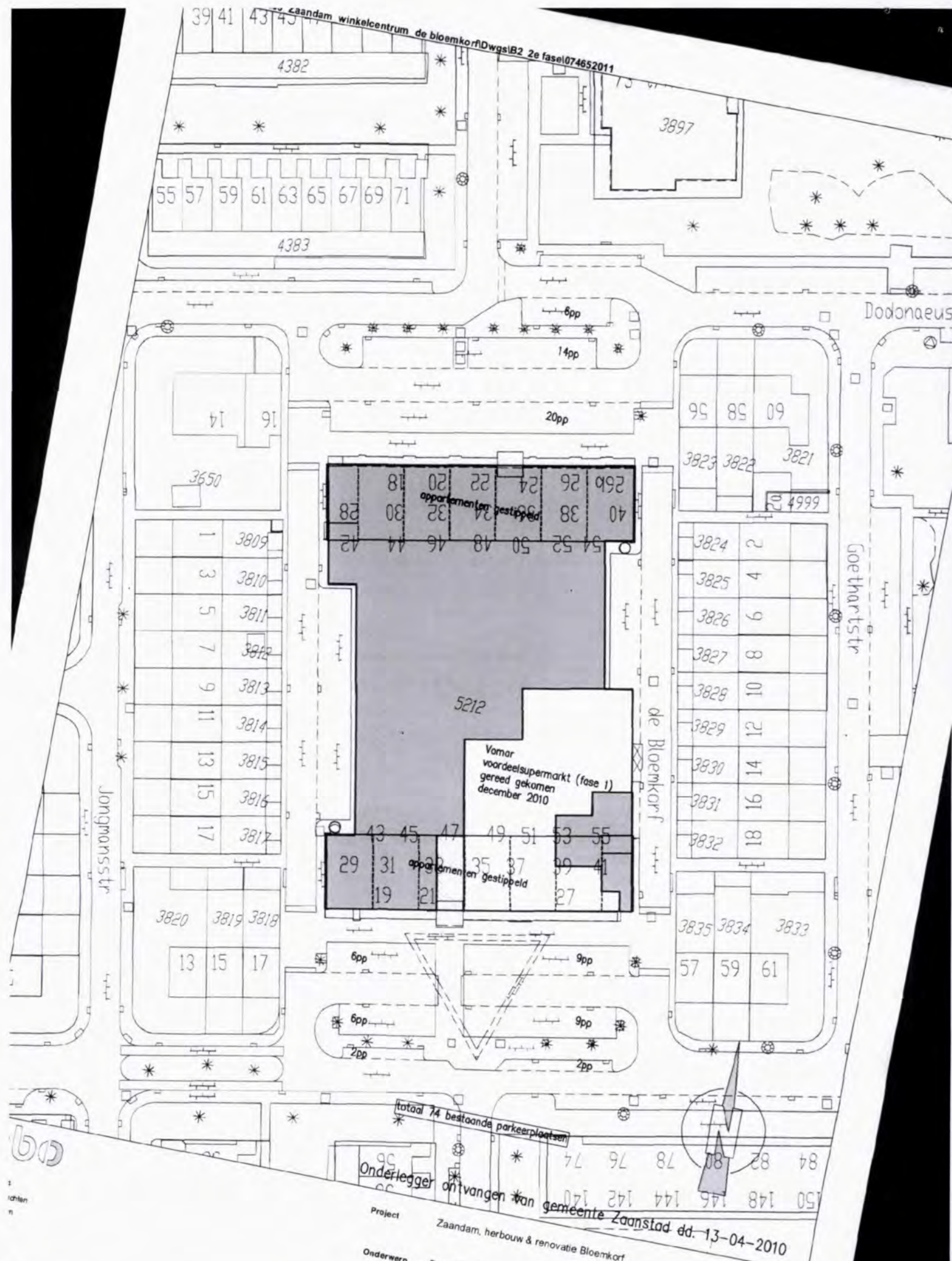
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,

, voorzitter.

, griffier.

Gemeente Zaandam	
INGEKOMEN:	
2 SEP 1966	
Nr.	07595
Ald.	A. R.

Bijlage 2: nieuwe situatie



60

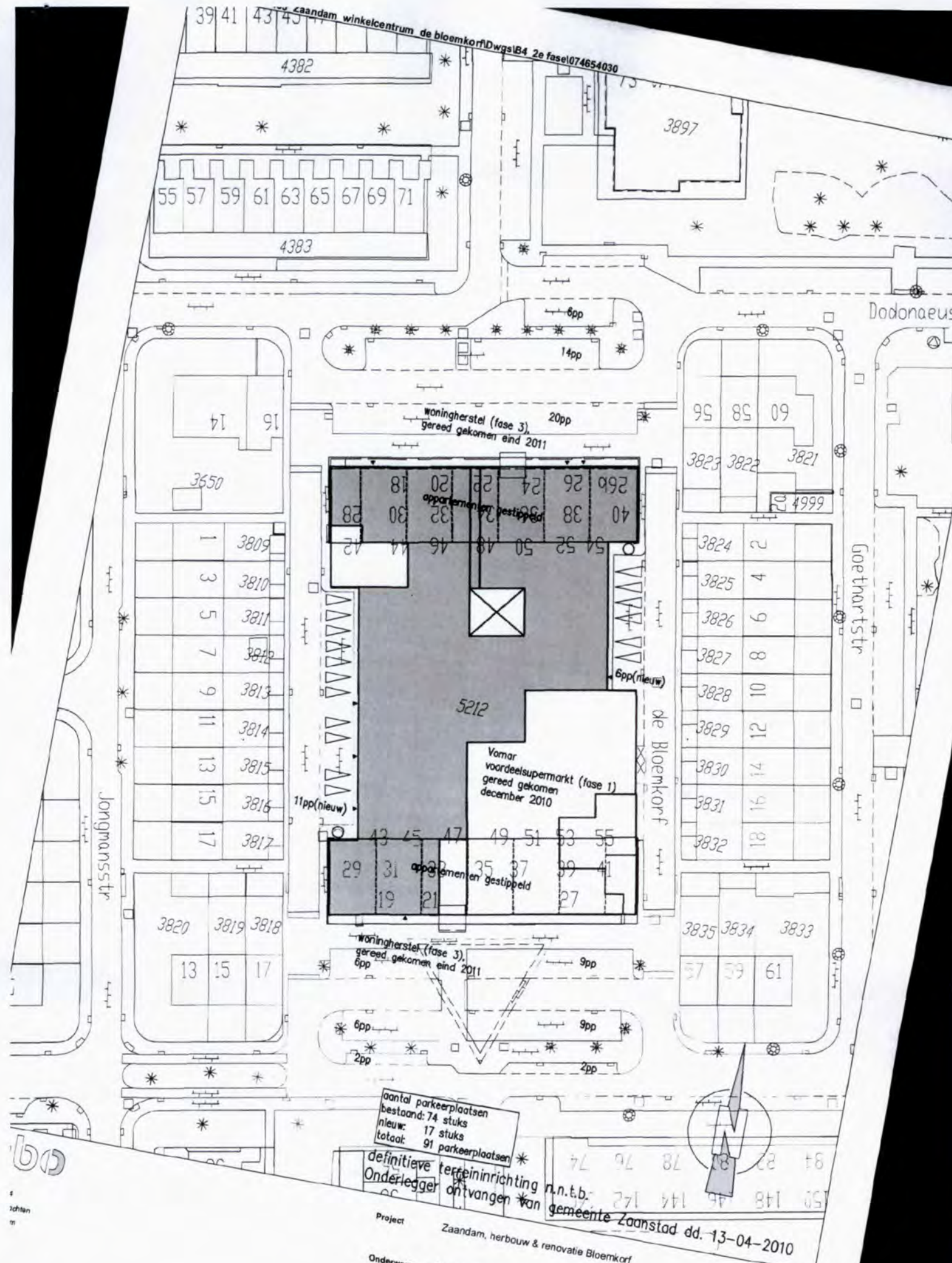
richting
n

totaal 74 bestaande parkeerplaatsen

Onderlegger ontvangen van gemeente Zaandam dd. 13-04-2010

Projectnummer P07465
Schaal 1:500
Datum 23-03-2012
Wijziging A 10-05-2012

B2.010



aantal parkeerplaatsen
bestaand: 74 stuks
nieuw: 17 stuks
totaal: 91 parkeerplaatsen

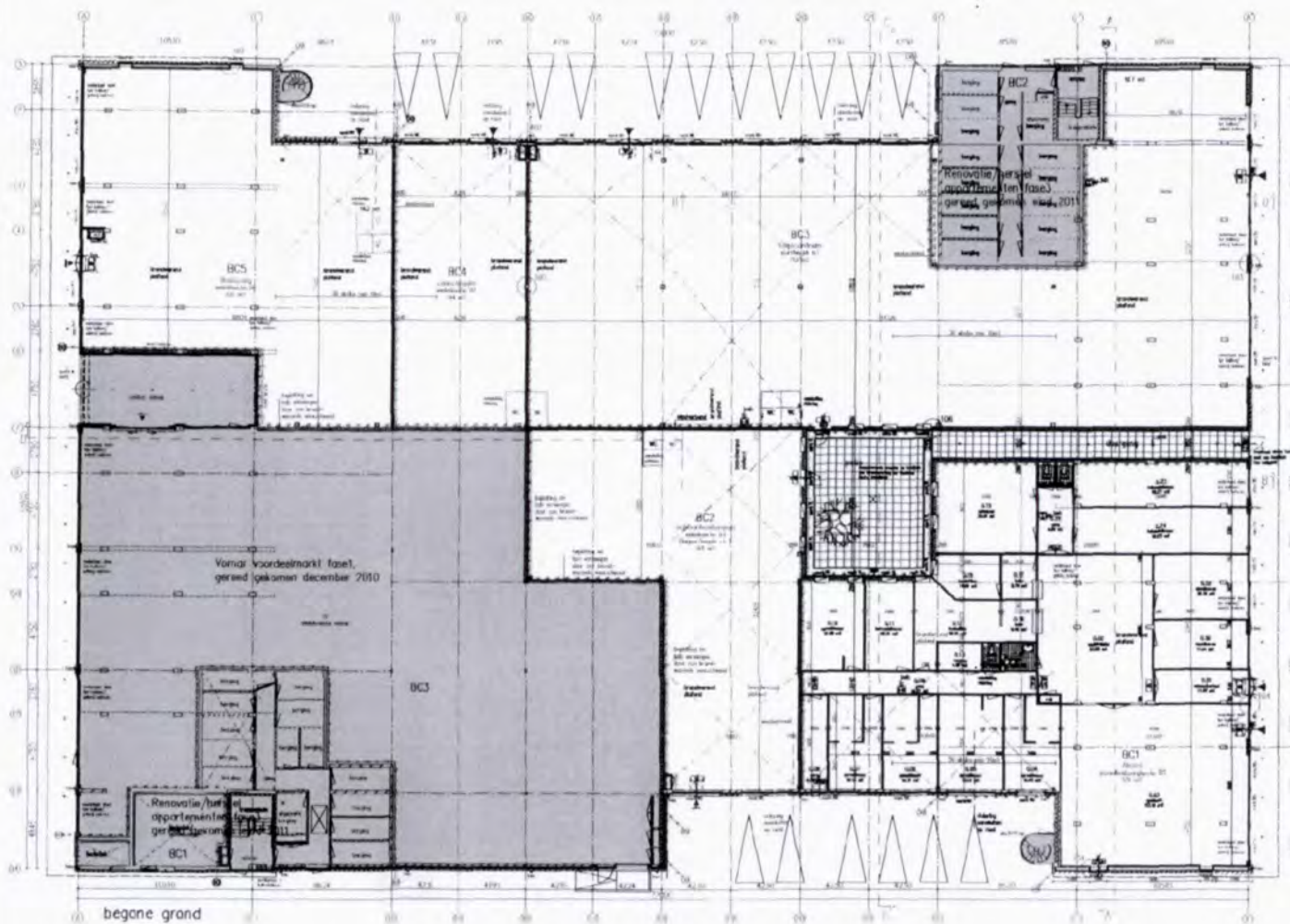
definitieve terreininrichting
Onderlegger n.n.t.b.
ontvangen van gemeente

Project Zaandam, herbouw & renovatie Bloemkorf
dd. 13-04-2010

Onderwerp Bouwaanvraag
Fase 2: realisatie van bedrijfsruimten
Situatie

Projectnummer P07465
Schaal 1:500
Datum 23-03-2012
Wijziging A 10-05-2012

B4.030



RENOVOOI BOUWENDE

aanpak:
 - renovatie
 - verbouwen
 - verbouwen
 - verbouwen

RENOVOOI ALGEMEEN

aanpak:
 - renovatie
 - verbouwen
 - verbouwen
 - verbouwen

RENOVOOI BRAND

aanpak:
 - renovatie
 - verbouwen
 - verbouwen
 - verbouwen

RENOVOOI WATER

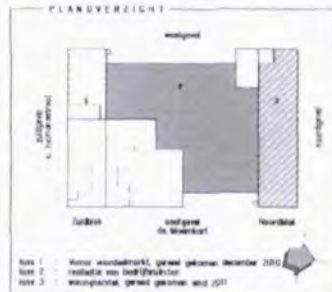
aanpak:
 - renovatie
 - verbouwen
 - verbouwen
 - verbouwen

RENOVOOI ELEKTRICITEIT

aanpak:
 - renovatie
 - verbouwen
 - verbouwen
 - verbouwen

RENOVOOI WARMTE

aanpak:
 - renovatie
 - verbouwen
 - verbouwen
 - verbouwen



naam	Renovatie/batol appartementen
adres	Vanaf voordeelsmarkt fase 1, gerend gekomen december 2010
postcode	1017 CA Amsterdam
telefoon	020 612 1234
fax	020 612 1234
internet	www.renovatie.nl
email	info@renovatie.nl
website	www.renovatie.nl
contactpersoon	Renovatie/batol appartementen
datum	2010-12-10
versie	1.0
status	in gebruik
opsteller	Renovatie/batol appartementen
checklist	Renovatie/batol appartementen



KERVOOI BUREAUBURO

ontwerper: Kervooi Bureauburo
opdrachtgever: Gemeente Rotterdam
locatie: Rotterdam, 1980

KERVOOI ALGEMEEN

ontwerp: 1980
bouw: 1980-1981
oppervlakte: 10.000 m²

KERVOOI BEWAARD

ontwerp: 1980
bouw: 1980-1981
oppervlakte: 10.000 m²

PLANDVERCIJNT

ontwerp: 1980
bouw: 1980-1981
oppervlakte: 10.000 m²

NOTES

1. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie en de eisen van de opdrachtgever.

2. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie en de eisen van de opdrachtgever.

3. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie en de eisen van de opdrachtgever.