

Ruimtelijke onderbouwing

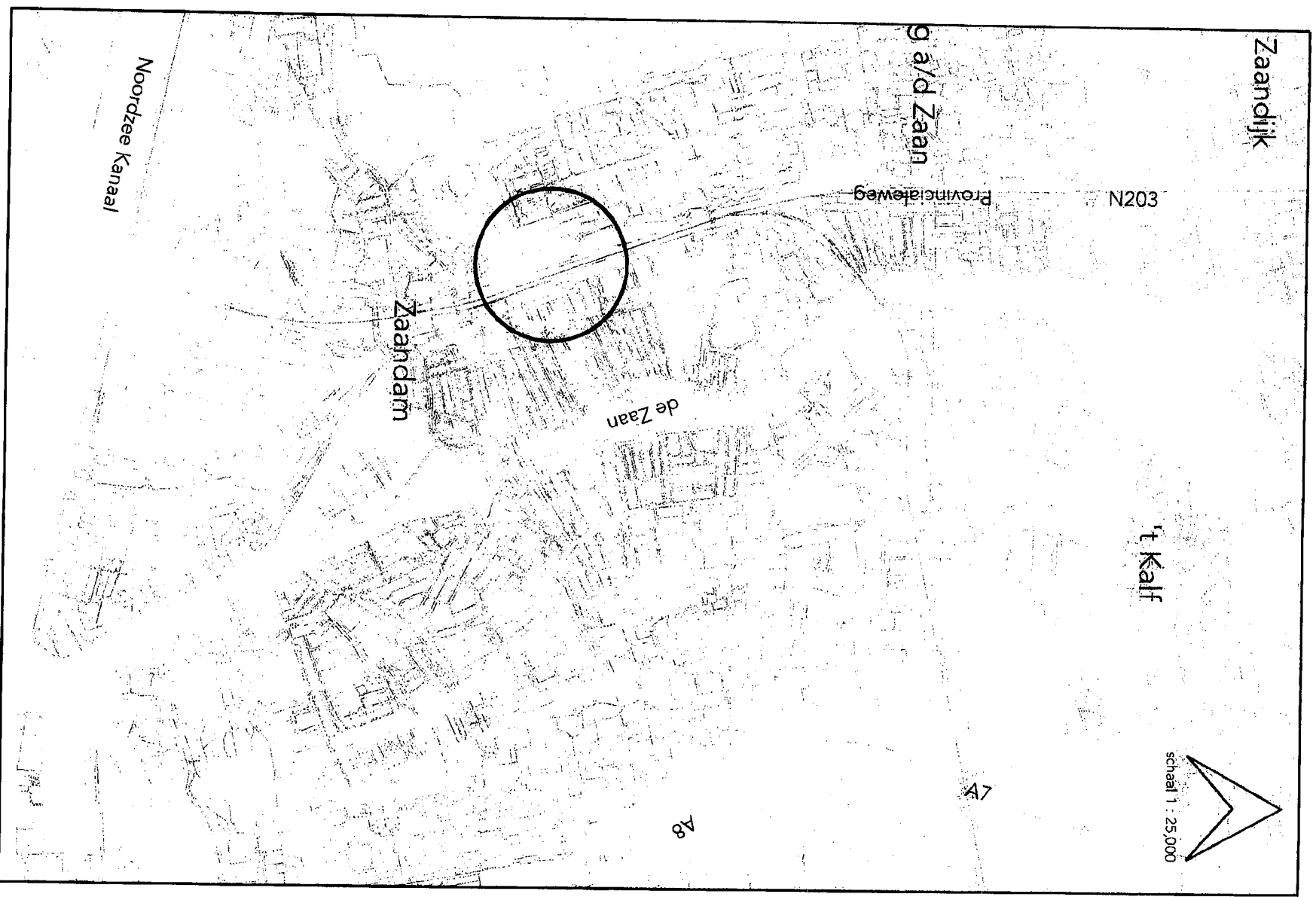
Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het wijzigen van een appartementengebouw op het oude Van Gend & Loos terrein Vurehout 20 te Zaandam

Dossiernummer: O20120440

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving.....	3
Geometrische plaatsbepaling.....	4
§ 1. Inleiding.....	5
§ 1. Bevoegd gezag en procedure.....	5
§ 2. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010.....	6
§ 3. Ruimtelijke aspecten.....	7
§ 4. Maatschappelijk draagvlak van het project.....	8
§ 5. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten.....	8
§ 6. Watertoets.....	11
§ 7. Milieuaspecten.....	11
§ 8. Monumenten en archeologie.....	12
§ 9. Grondexploitatie.....	12
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	13
§ 11. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden.....	13
§ 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

ZNSTD

§ 1. Inleiding.

Omschrijving van het project

De aanvraag betreft het wijzigen van een appartementengebouw op het oude "Van Gend & Loos terrein aan het Vurehout 20 te Zaandam ten opzichte van de op 9 november 2011 verleende omgevingsvergunning. De wijziging betreft het veranderen van de reeds vergunde laag -1, laag 0 en laag 1 in de blokken 3, 4 en 5. De overige lagen in deze blokken blijven ongewijzigd. De wijzigingen hebben betrekking op verplaatsing van de verdiepte stallingsgarage op laag -1 naar -900 mm + peil (wordt nu laag 0 genoemd op de tekeningen). Daarboven zal per blok een laag komen te vervallen. In blok 3 en 4 betreft dat de vergunde laag 1 en in blok 5 betreft dat de vergunde laag 0. Die lagen bevatten bedrijfsruimten. Voornoemde wijzigingen hebben tot gevolg dat het totaal aantal lagen voor de blokken 3, 4 en 5 verandert van respectievelijk 8, 9 en 9 naar 7, 8 en 8. In blok 2 en 3 komen er als gevolg van wijziging in de indeling op de nieuwe laag 1 respectievelijk 1 en 3 woningen bij. Daarnaast hebben de veranderingen ook een aantal gevelwijzigingen tot gevolg. Zo wijzigt de kozijnindeling en worden de woningen op laag 1, om het contact met de straat te behouden, middels trappen via het maaiveld ontsloten. Ook worden er aan de spookant per bouwlaag tussen blok 2 en 3 extra trappen gecreëerd vanuit het oorspronkelijke trappenhuis, om het hoogteverschil tussen de lagen in blok 2 en 3 te overbruggen.

§ 1. Bevoegd gezag en procedure

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage is het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen.

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Het betreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Inverdan' geldt en heeft hierin de bestemming 'Uit te werken gemengde doeleinden (UGD II)', ex artikel 4. Het bouwplan is met deze bestemming in strijd omdat in artikel 4, vijfde lid een bouwverbod is opgenomen. In artikel 4, vijfde lid is bepaald dat zolang en voor zover de vaststelling of goedkeuring van een uitwerkingsplan niet onherroepelijk is, geen bouwwerken mogen worden gebouwd. Voor deze gronden is nog geen uitwerkingsplan opgesteld.

Daarnaast is het perceel gelegen in het koepelbestemmingsplan 'Beperkingengebied Schiphol. Het bouwplan is in overeenstemming met dit koepelbestemmingsplan.

Procedure

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 bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° gevoerd dient te worden.

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 dient een goede ruimtelijke onderbouwing van het project te bevatten. 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 relevante aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

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

Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.
2. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.
3. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor deze verklaring niet is vereist.

Bij besluit van 2 december 2010, geregistreerd onder nummer Z/2010/358180, heeft de raad zijn beleid vastgesteld inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordening.

De raad heeft de volgende categorieën aangewezen:

1. Een automatische 'verklaring van geen bedenkingen' wordt afgegeven voor:
 - 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 het vereiste van 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, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de onder 1 genoemde aanvragen;
- 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 automatisch een 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Het onderhavige project valt onder de categorie 1b en hiervoor wordt - behoudens het geval dat de raad anders zou aangeven - automatisch een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Beleid college van B&W

Bij besluit van 27 oktober 2010 onder nummer Z/2010/348720 heeft het college het beleid vastgesteld inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

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, aangezien hier sprake is van een bouwplan ten behoeve van woningbouw. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

§ 3. Ruimtelijke aspecten

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

• Rijksbeleid

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het project is niet in strijd met de hierboven vermelde rijksuitgangspunten.

- 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. Op 17 december 2012 hebben Provinciale Staten een 3^e partiële herziening van de Structuurvisie en de bijbehorende Verordening vastgesteld.

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening richt de verordening zich op de inhoud van bestemmingsplannen en van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3^o, 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.

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

- 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. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in deze structuurvisie

§ 4. Maatschappelijk draagvlak van het project

Er worden maatschappelijk gezien geen negatieve effecten van het project verwacht, aangezien het in onderhavig geval gaat om relatief kleine veranderingen in een bouwwerk waarvoor eerder reeds een omgevingsvergunning is verleend.

§ 5. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

Het plangebied ligt aan de oostkant van het Vurehout, direct langs het spoor. Aan de noordzijde ligt een rangeerterrein van de NS en aan de zuidzijde ligt een sloot met direct aan de andere zijde een bestaand kantoorgebouw dat herontwikkeld is tot een hotel. Aan de andere zijde van het Vurehout is een bouwplan gebouwd met ca 250 woningen en bedrijfsruimtes. Verder bevinden zich daar kantoor- en bedrijfsgebouwen.

De locatie ligt binnen het gebied van Inverdan en is onderdeel van de herontwikkeling van met name het gebied aan de westkant van het spoor.

Het bouwplan is een lang gebouw langs het spoor dat bestaat uit een vijftal aan elkaar geschakelde onderscheidende delen (moderne pakhuizen) met elk een eigen sfeer en beeld. Aan de spoorzijde staan deze pakhuizen op een doorlopende plint en aan de straatzijde staan ze op het maaiveld ("met de voeten op de grond") en is er een hoge begane grondlaag met toegangen van bedrijven en woningen. De trappenhuizen voor de functies op de verdiepingen vormen schakels tussen de verschillende gebouwdelen. Onder het gebouw is een doorlopende parkeerkelder, deels half-verdiept en deels helemaal verdiept. De toegang bevindt zich op de zuidkop van het gebouw, onder een overbouwing. De bouwmassa neemt

enigszins af in noordelijke richting. Het zuidelijke pakhuis, het dichtst bij het station, is het hoogst (ca. 28 m) en het meest noordelijke pakhuis is het laagst (ca. 20 m).

Er is voor het plan al eerder een bouwvergunning verleend onder 20101490 en het gaat bij deze aanvraag om een aanpassing. De veranderingen vinden voornamelijk intern plaats. Qua uiterlijk zijn de veranderingen ten opzichte van wat er reeds eerder is vergund gering. Deze bestaan voornamelijk uit veranderingen in de kozijnindeling op de lagen 0 en 1 en uit een voorziening in de ontsluiting van de woningen op laag 1. De buitenruimtes van de woningen op deze laag zijn nu via trapjes met het voorliggende trottoir verbonden. Hierdoor wordt een doodse onderkant vermeden, en ontstaat een levendige plint bij het gebouw.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 15 mei 2013 een positief advies afgegeven op het bouwplan. Het plan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria. Het plan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria 1A (Zaandam centrum – Inverdan) en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

Kwaliteitsverbetering voor de omgeving

In het oorspronkelijke (reeds eerder vergunde plan) was de parkeergarage verdiept (laag -1) gelegen. Vanwege financiële overwegingen is echter besloten om deze voor blok 3, 4 en 5 minder verdiept aan te leggen, namelijk op -900 mm + peil. Het gevolg hiervan is dat er minder grond afgegraven hoeft te worden, wat een kostenbesparing oplevert. Daarnaast is gebleken dat de bedrijfsruimten in dit gebied moeilijk zijn te verhuren/verkoopen in vergelijking tot woningen. Daarom is ervoor gekozen om een aantal bedrijfsruimten om te zetten naar woningen. Dit levert een kwaliteitsverbetering op voor de omgeving, daar dit leegstand voorkomt. Om "het contact" met het maaiveld te behouden, welke in het oorspronkelijke plan bestond uit een verbinding tussen de bedrijfsruimten en de straat, is ervoor gekozen om de woningen op laag 1 middels trappen via het maaiveld te ontsluiten.

Verkeersontsluiting

Ten opzichte van de reeds eerder vergunde situatie blijft de verkeersontsluiting ongewijzigd.

Parkeren

Op basis van art. 2.5.30 van de Bouwverordening Zaanstad 2008 dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden aangelegd. De huidige parkeereis is gebaseerd op de 'Parkeernota Zaanstad 2009, laatst gewijzigd 4 april 2013'.

Volgens deze nota ligt het bouwplan in de sterk stedelijke zone A. In deze zone gelden voor de meeste functies de laagste normen van Zaanstad. Deze normen houden er namelijk rekening mee dat mensen in het centrum minder autoafhankelijk zijn dan in andere gebieden. De dichtheid van functies en de aanwezigheid van goed openbaar vervoer maken dit mogelijk. Tevens is in deze nota op pagina 16 opgenomen dat met parkeren op eigen terrein gelijk wordt gesteld de situatie waarbij er een stedenbouwkundig ontwerp (of vergelijkbaar) is vastgesteld waarin zowel de bebouwing als het parkeren is opgenomen, met als uitgangspunt dat in het parkeren is voorzien. Daar de openbare ruimte door de gemeente wordt ingericht kan de inrichtingstekening als zodanig gezien worden. Deze berekening laat zien dat er in de omgeving voldoende parkeerruimte is voor zowel het bouwplan spoorstrip A als het bouwplan spoorstrip B.

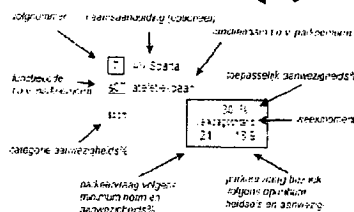
Voor de totale spoorstrip (A en B) samen wordt de volgende parkeergelegenheid gerealiseerd:

- 56 parkeerplaatsen in de garage van bouwdeel 1 en 2
- 134 parkeerplaatsen in de garage van bouwdeel 3 - 5
- 148 parkeerplaatsen op het maaiveld

Totaal worden er daarmee 338 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Hiervan zijn er 270 gereserveerd voor spoorstrip A. Uit de navolgende parkeerberekening blijkt ook dat de parkeereis op het maatgevende moment voor spoorstrip A 270 parkeerplaatsen is. In deze berekening is onderhavige wijziging (van bedrijfsruimten naar woningen) van het appartementengebouw reeds verwerkt.

Overzicht nieuwe functies



1	deel 1 en 2 samen	30	woningen	secundaire pnorm:	pp. per			
w06	starterswoning		min/maxnorm	0,6 /	pp. per 1	woning	bezoek:	0,2 woning
woningen:	50 % werkdagochtend 9 3	60 % werkdagmiddag 10,8 3,6	100 % werkdagavond 18 6	90 % koopavond 16,2 5,4	60 % zaterdagmiddag 10,8 3,6	60 % zaterdagavond 10,8 3,6	70 % zondagmiddag 12,6 4,2	
2	deel 1 en 2 samen	78	woningen	secundaire pnorm:	pp. per			
w03	woningen goedkoop		min/maxnorm	1,1 /	pp. per 1	woning	bezoek:	0,4 woning
woningen:	50 % werkdagochtend 42,9 15,6	60 % werkdagmiddag 51,5 18,7	100 % werkdagavond 85,8 31,2	90 % koopavond 77,2 28,1	60 % zaterdagmiddag 51,5 18,7	60 % zaterdagavond 51,5 18,7	70 % zondagmiddag 60,1 21,8	
3	bouwdeel 3	6	woningen	secundaire pnorm:	pp. per			
w06	starterswoning		min/maxnorm	0,6 /	pp. per 1	woning	bezoek:	0,2 woning
woningen:	50 % werkdagochtend 1,8 0,6	60 % werkdagmiddag 2,2 0,7	100 % werkdagavond 3,6 1,2	90 % koopavond 3,2 1,1	60 % zaterdagmiddag 2,2 0,7	60 % zaterdagavond 2,2 0,7	70 % zondagmiddag 2,5 0,8	
4	bouwdeel 3	28	woningen	secundaire pnorm:	pp. per			
w02	woningen midden		min/maxnorm	1,2 /	pp. per 1	woning	bezoek:	0,4 woning
woningen:	50 % werkdagochtend 16,8 5,6	60 % werkdagmiddag 20,2 6,7	100 % werkdagavond 33,6 11,2	90 % koopavond 30,2 10,1	60 % zaterdagmiddag 20,2 6,7	60 % zaterdagavond 20,2 6,7	70 % zondagmiddag 23,5 7,8	
5	bouwdeel 4	9	woningen	secundaire pnorm:	pp. per			
w06	starterswoning		min/maxnorm	0,6 /	pp. per 1	woning	bezoek:	0,2 woning
woningen:	50 % werkdagochtend 2,7 0,9	60 % werkdagmiddag 3,2 1,1	100 % werkdagavond 5,4 1,8	90 % koopavond 4,9 1,6	60 % zaterdagmiddag 3,2 1,1	60 % zaterdagavond 3,2 1,1	70 % zondagmiddag 3,8 1,3	
6	bouwdeel 4	48	woningen	secundaire pnorm:	pp. per			
w02	woningen midden		min/maxnorm	1,2 /	pp. per 1	woning	bezoek:	0,4 woning
woningen:	50 % werkdagochtend 28,8 9,6	60 % werkdagmiddag 34,6 11,5	100 % werkdagavond 57,6 19,2	90 % koopavond 51,8 17,3	60 % zaterdagmiddag 34,6 11,5	60 % zaterdagavond 34,6 11,5	70 % zondagmiddag 40,3 13,4	
7	bouwdeel 5	8	woningen	secundaire pnorm:	pp. per			
w06	starterswoning		min/maxnorm	0,6 /	pp. per 1	woning	bezoek:	0,2 woning
woningen:	50 % werkdagochtend 2,4 0,8	60 % werkdagmiddag 2,9 1	100 % werkdagavond 4,8 1,6	90 % koopavond 4,3 1,4	60 % zaterdagmiddag 2,9 1	60 % zaterdagavond 2,9 1	70 % zondagmiddag 3,4 1,1	
8	blok 5	51	woningen	secundaire pnorm:	pp. per			
w02	woningen midden		min/maxnorm	1,2 /	pp. per 1	woning	bezoek:	0,4 woning
woningen:	50 % werkdagochtend 30,6 10,2	60 % werkdagmiddag 36,7 12,2	100 % werkdagavond 61,2 20,4	90 % koopavond 55,1 18,4	60 % zaterdagmiddag 36,7 12,2	60 % zaterdagavond 36,7 12,2	70 % zondagmiddag 42,8 14,3	
Planctotaal:								
	werkdagochtend 135 46,3	werkdagmiddag 162 55,5	werkdagavond 270 92,6	koopavond 243 83,4	zaterdagmiddag 162 55,5	zaterdagavond 162 55,5	zondagmiddag 189 64,7	

§ 6. Watertoets

Artikel 5.1.3 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**.

In het reeds eerder vergunde bouwplan is ten aanzien van het aspect 'waterhuishouding' het volgende vastgesteld:

Het project spoorstrip west, kavel A maakt deel uit van het programma Inverdan. Binnen dit programma worden alle waterhuishoudkundige aspecten beschouwd en bewaakt. Afhankelijk van de voortgang van verdere planuitwerking wordt voor het gehele Inverdan-gebied bepaald wat de toename van het verhardingsoppervlak is en in hoeverre wordt voorzien in de vereiste hoeveelheid compenserend oppervlaktewater. Dit kan voor het gehele Inverdan-gebied gedaan worden omdat Inverdan binnen één waterhuishoudkundige eenheid ligt, namelijk de Polder Westzaan. De watercompensatie hoeft niet direct nabij een deelproject te liggen maar kan ook elders in de waterhuishoudkundige eenheid gecompenseerd worden. In principe kan verhardingstoename aan de westkant van het spoor gecompenseerd worden door de aanleg van een gracht aan de oostkant van het spoor. Verder wordt bij verdere planuitwerking met het hoogheemraadschap regelmatig beschouwd of watergangen voldoende onderhoudbaar zijn en de doorstroming verzekerd is. De laatste keer dat de rekenexercitie is uitgevoerd en de andere aspecten beschouwd zijn, was er een sluitende water-verhardingsbalans en voldeed de nadere detaillering van watergangen aan de eisen van het hoogheemraadschap.

Binnen de water-verhardingsbalans is de het project spoorstrip west van ondergeschikt belang. Op deze locatie stond in het verleden een grote loods en het terrein was verder voor bijna 100% verhard. Door de oprichting van de nieuwbouw verandert de situatie in die zin niet. Verder waterhuishoudkundige aspecten zijn bij deze aanvraag niet aan de orde.

De veranderingen in het bouwplan zijn niet dusdanig van aard dat deze tot een ander oordeel voor wat betreft de waterhuishouding leiden dan het voorgaande.

§ 7. Milieuaspecten

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

Gemeentelijk (milieu)beleid

Het gemeentelijke beleid is er op gericht het leefklimaat voor de burgers in Zaanstad te verbeteren. De doelstellingen hiervoor zijn in een ruimtelijke milieuvisie opgenomen. Het betreft een tweetal grote doelstellingen:

- het aantal milieubelaste woningen terug te dringen van 60.000 naar 30.000 woningen vóór 2020
- In 2020 klimaatneutrale gemeente te zijn.

Onder milieubelaste woningen wordt verstaan: woningen die in een overmatig geluid- of geurbelaste omgeving liggen, almede woningen waar bewoners zich in een 'matig of onaanvaardbaar verantwoord leefklimaat' bevinden op basis van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ook worden daaronder gerekend: bewoners die een matig leefklimaat ondervinden als gevolg van emissies van luchtverontreinigende stoffen of een hoog risico als gevolg van vervoer van, of handelingen met gevaarlijke stoffen in het kader van de 'externe veiligheid'. Ook andere milieugevoelige projecten worden op de zelfde wijze als de woningen op een goede leefomgeving getoetst.

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

De aanvraag betreft een voornamelijk interne verandering ten opzichte van het reeds eerder vergunde bouwplan. De exacte locatie van het gebouw en dus ook de geluidbelasting op het gebouw wijzigt niet. De wijzigingen hebben tevens geen effect op de mate van blootstelling aan geurhinder, elektromagnetische straling en externe veiligheidsrisico's. Door de wijzigingen worden er geen bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd. De milieuplanologische situatie t.a.v. het beperkingengebied 'Luchthaven Schiphol', lichthinder, duurzaamheid en klimaat, Natuurbeschermingswet, Flora- en faunawet blijft eveneens

ongewijzigd. Concluderend vormen deze aspecten geen belemmering voor afgifte van de omgevingsvergunning.

Inzameling huishoudelijk afval

Uit de bijgeleverde informatie valt op te maken dat aangesloten kan worden op de voor die wijk reguliere inzamelmethode en er voldoende ruimte in het bouw- of aanlegplan is gereserveerd voor het manoeuvreren en legen van de afvalbakken en containers.

Voor dit project vormt het milieuaspect van 'een goede afvalinzameling' geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Conclusie:

De beoordeelde milieuaspecten vormen geen belemmering voor afgifte van de omgevingsvergunning.

§ 8. Monumenten en archeologie

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 projectbesluit 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-orderingswetgeving. 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 projectbesluiten 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 projectbesluit is geen milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer opgesteld.

In dit gebied bevinden zich geen monumenten en zijn volgens de gemeentelijke en provinciale Cultuurhistorische Waarden-kaarten geen archeologische en cultuurhistorische waarden aanwezig. Daarnaast heeft het gebied in het bestemmingsplan Inverdan ook geen dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. De aspecten monumenten, archeologische en cultuurhistorische waarden zijn niet relevant voor de beschreven ontwikkeling.

§ 9. Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (Grexx)) 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. Het project heeft namelijk geen ingrijpende infrastructurele gevolgen.

§ 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 3.11 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 (Energie) en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen. Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.de watertoets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz. Indien daartoe aanleiding wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

§ 11. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

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 of beheersverordening 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.

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 onderbouwing 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 project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn.

§ 13. Conclusie

Het wijzigen van een appartementengebouw op het oude Van Gend & Loos terrein Vurehout 20 te Zaandam is een ruimtelijk 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

bestemmingsplan Inverdan

pagina 1 van 71

Hoofdstuk II Bestemmings- en gebruiksbepalingen

A Uit te werken bestemmingen

Artikel 4 Uit te werken Gemengde Doeleinden (UGD I t/m UGD X)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Uit te werken Gemengde Doeleinden (UGD I t/m UGD X) zijn - voor zo ver van toepassing met inachtneming van het bepaalde in lid 4 terzake van omvang, aard en aantal van de functies - bestemd voor:
 - a. woningen, woongebouwen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en tuinen en erven, met uitzondering van het bestemmingsvlak UGD VI, met dien verstande dat het totaal aantal nieuw te projecteren woningen (al dan niet in woongebouwen) samen met het aantal nieuw te projecteren woningen en woonwerkeenheden in de bestemming Uit te werken woondoeleinden UW en de bestemming Centrumdoeleinden A, ten hoogste 3.000 mag bedragen;
 - b. bedrijven, met dien verstande dat:
 - 1° in de bestemmingsvlakken UGD IV t/m UGD VI geen bedrijven zijn toegestaan;
 - 2° in de bestemmingsvlakken UGD I t/m UGD III en UGD VII t/m UGD X bedrijven zijn toegestaan in categorie 1 van de bijlage Lijst van Bedrijfstypen, en:
 - in het bestemmingsvlak UGD III uitsluitend in de eerste bouwlaag tevens een benzinestation zonder LPG opslag en verkoop in categorie 2 (SBI 505), en
 - in het bestemmingsvlak UGD IX uitsluitend in de eerste bouwlaag ter plaatse van:
 - de aanduiding ab tevens een autobedrijf in categorie 2 (SBI 501),
 - de aanduiding bb tevens een bouwbedrijf in categorie 3.1 (SBI 45),
 - de aanduiding mb tevens een metaalbewerkingsbedrijf in categorie 3.2 (SBI 284)
 - c. kantoren, met dien verstande dat het totaal aantal nieuw te realiseren bruto-vloeroppervlak van kantoren, samen met het aantal nieuw te realiseren bruto-vloeroppervlak van kantoren in de bestemming Uit te werken Kantoordoeleinden en de bestemmingen Centrumdoeleinden A t/m D, ten hoogste 60.000 m² mag bedragen;
 - d. baliefuncties;
 - e. maatschappelijke voorzieningen;
 - f. detailhandel;
 - g. hotels, met uitzondering van de bestemmingsvlakken UGD VI en UGD X;
 - h. overige horeca-inrichtingen, met uitzondering van de bestemmingsvlakken UGD VI, UGD VIII en UGD X;
 - i. verkeers- en verblijfsdoeleinden als bedoeld in respectievelijk artikel 22 en artikel 23 waaronder:
 - al dan niet gebouwde, aan de hierboven genoemde functies ten dienste staande parkeervoorzieningen,
 - doorgaande fietsroutes;
 - j. groenvoorzieningen;

- k. water.

Medebestemmingen

2. Daar waar de gronden op de plankaart:
 - a. in het bestemmingsvlak UGD VII zijn voorzien van de aanduiding zm zendmast, zijn de gronden mede bestemd voor de bouw en instandhouding van een zendmast ten behoeve van telecommunicatie;
 - b. zijn voorzien van de aanduiding (k&l) kabels en leidingen, zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en het onderhoud van kabels en leidingen;
 - c. mede zijn bestemd voor Archeologisch waardevol gebied als bedoeld in artikel 27, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor die bestemming geldende bepalingen.

Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

Uitwerkingsregels

4. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit, met toepassing van het gestelde in artikel 32 en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en in de volgende regels:

A. bepalingen voor alle of een aantal bestemmingsvlakken:

- a. de bouwhoogte, respectievelijk de goot- en bouwhoogte van bebouwing mag niet hoger zijn dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag zijn dan als volgt is aangegeven:

- erf- en terreinafscheidingen	2 m,
- antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes	15 m,
- overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 m;
- b. bij de uitwerking van de bestemmingsvlakken UGD I t/m UGD III dient voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten indien en voor zo lang de opslag en verkoop van LPG aan de Provincialeweg 43 niet blijvend is gestaakt, een afstand van 110 m tot het LPG-vulpunt te worden aangehouden en een afstand van 45 m tot het LPG vulpunt indien de verkoop op jaarbasis minder is dan 1000 m³ LPG;
- c. bij de uitwerking van de bestemmingsvlakken UGD VII t/m UGD X dient voor geluidgevoelige bebouwing die wordt geprojecteerd binnen de op de plankaart opgenomen aanduiding bestaande geluidzone industrielawaai Achtersluispolder, Westerspoor-Zuid e.o. (v.h. Zaandammer- en Achtersluis-polder), de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege industrielawaai van 50 dB(A) in acht te worden genomen;
- d. bij de uitwerking van de bestemmingsvlakken UGD VII, UGD IX en UGD X dient voor geluidgevoelige bebouwing, die wordt geprojecteerd binnen een afstand van 50 m van de op de plankaart in het bestemmingsvlak UGD IX aangegeven grens van het toegestaan bedrijf mb, een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege dat bedrijf van 50 dB(A) in acht te worden genomen;
- e. bij de uitwerking van de bestemmingsvlakken UGD VII, en UGD IX dient voor geluidgevoelige bebouwing, die wordt geprojecteerd binnen een

- afstand van 15 m van de op de plankaart in het bestemmingsvlak UGD IX aangegeven grens van het toegestaan bedrijf bb, een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege dat bedrijf van 50 dB(A) in acht te worden genomen;
- f. in de uitwerking van het bestemmingsvlak UGD III of het bestemmingsvlak UGD IV kan - onverminderd het bepaalde in dit lid onder B. voor UGD III en UGD IV sub a. - één detailhandelsvestiging worden opgenomen met een minimum oppervlakte van 1.000 m² bvo en een maximum oppervlakte van 2.000 m² bvo, tenzij die vestiging in de uitwerking van het bestemmingsvlak UW III van de bestemming Uit te werken woondoeleinden is of wordt opgenomen;
 - g. daar waar op grond van het bepaalde in lid 2 de gronden mede bestemd zijn voor kabels en leidingen, mag tot een hoogte van 2 m niet worden gebouwd, indien niet anderszins voldoende is verzekerd dat aanleg en onderhoud van kabels en leidingen mogelijk is en blijft;
 - h. als onder- en bovengrens van de omvang van al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen geldt het voor de te onderscheiden functies bepaalde in de tabel, opgenomen in bijlage 1 van deze voorschriften.

B. bepalingen voor specifieke bestemmingsvlakken:

UGD I

- a. detailhandel is toegestaan tot in totaal ten hoogste 300 m² bvo;
- b. woningen mogen niet binnen een afstand van 10 m van de grens met de bestemming Bedrijfsdoeleinden worden gesitueerd zolang daar een bedrijf wordt uitgeoefend dat in een hogere categorie valt dan categorie 1 van de bijlage Lijst van Bedrijfstypen;
- c. het aantal woningen dat is toegestaan bedraagt in UGD I en UGD II gezamenlijk ten minste 35 en ten hoogste 55.

UGD II

- a. detailhandel is toegestaan tot in totaal ten hoogste 300 m² bvo;
- b. de gevelbelasting van te projecteren woningen mag ten gevolge van op de aangrenzende bestemming Bedrijfsdoeleinden uitgeoefende bedrijvigheid ten hoogste 50 dB(A) bedragen;
- c. het aantal woningen dat is toegestaan, bedraagt in UGD II en UGD I gezamenlijk ten minste 35 en ten hoogste 55.

UGD III

- a. onverminderd het bepaalde in dit lid onder A. sub f. is detailhandel toegestaan tot in totaal ten hoogste 500 m² bvo;
- b. voor kantoren geldt een maximum van 40.000 m² bvo;
- c. aan de oostzijde van het bestemmingsvlak, parallel aan de spoorlijn, ten noorden van de bestaande kantoorgebouwen en zoveel mogelijk in aansluiting op die bestaande bebouwing dient hoger opgaande bebouwing zodanig te worden gepositioneerd dat die bebouwing als geluidscherm functioneert voor het meer westelijk gelegen deel van het bestemmingsvlak met onder meer geluidgevoelige bebouwing;
- d. parkeren ten behoeve van functies, gesitueerd ten noorden van de bestaande kantoorgebouwen, dient zoveel mogelijk plaats te vinden in de vorm van gebouwd parkeren;

- e. de verkeersaansluitingen op de (verlegde) Houtveldweg voor de ontsluiting worden beperkt tot ten hoogste twee;
- f. het aantal woningen dat is toegestaan bedraagt ten minste 0 en ten hoogste 300.

UGD IV

- a. onverminderd het bepaalde in dit lid onder A sub f. is detailhandel toegestaan tot in totaal ten hoogste 500 m² bvo;
- b. horeca in categorie 1 van bijlage 2 is toegestaan tot in totaal ten hoogste 500 m² bvo,
- c. binnen een afstand van 20 m van de aanduiding belangrijke fietsroute dient een doorgaande fietsroute te worden opgenomen;
- d. het aantal woningen dat is toegestaan bedraagt ten minste 400 en ten hoogste 650.

UGD V

- a. binnen een afstand van 50 m van de opgenomen aanduiding water dient een doorgaande waterverbinding te worden gerealiseerd, een en ander in aansluiting op water binnen het bestemmingsvlak UW IV van de bestemming Uit te werken woondoeleinden (UW);
- b. horeca in de categorieën 1a, 1b en 2 van bijlage 2 is toegestaan, tot in totaal ten hoogste 500 m² bvo;
- c. het aantal woningen dat is toegestaan bedraagt ten minste 150 en ten hoogste 250.

UGD VI

- a. de hoge(re) bebouwing dient haaks op de Provincialeweg te worden gesitueerd, als een kamstructuur met lage(re) bebouwing als tussenleden;
- b. een parkeerdek dient in ten minste twee lagen te worden uitgevoerd;
- c. binnen een afstand van 20 m van de aanduiding belangrijke fietsroute dient een doorgaande fietsroute te worden opgenomen.

UGD VII

- a. de voorgevel van nieuw te bouwen gebouwen staat in de bestaande rooilijn van het Krimp, respectievelijk de C. Calffstraat;
- b. nieuw te bouwen gebouwen hebben een kap of een mansardedak;
- c. van nieuw te bouwen gebouwen is de hoogte van de eerste bouwlaag ten minste 3,20 m tussen vloer en plafond;
- d. in de eerste bouwlaag is detailhandel toegestaan tot ten hoogste 200 m² bvo per vestiging;
- e. in de eerste bouwlaag is horeca in categorie 1 van bijlage 2 toegestaan.

UGD VIII

- a. de voorgevel van nieuw te bouwen gebouwen volgt de bestaande rooilijn van het Krimp, respectievelijk de C. Calffstraat;
- b. nieuw te bouwen gebouwen hebben een kap of een mansardedak;
- c. van nieuw te bouwen gebouwen is de hoogte van de eerste bouwlaag ten minste 3,20 m tussen vloer en plafond.

UGD IX

- a. de voorgevel van nieuw te bouwen gebouwen volgt de bestaande rooilijn van de Hogendijk;

- b. de bouwdiepte van het hoofdgebouw is ten hoogste 15 m aan de Hogendijk en ten hoogste 12 m aan het Lage Horn;
- c. de ontsluiting vindt plaats vanaf de Hogendijk, respectievelijk het Lage Horn;
- d. van een perceel mag ten hoogste 70% worden bebouwd;
- e. nieuw te bouwen gebouwen hebben een kap of een mansardedak;
- f. van nieuw te bouwen gebouwen is de hoogte van de eerste bouwlaag ten minste 3,20 m tussen vloer en plafond;
- g. detailhandel is toegestaan tot ten hoogste 200 m² bvo per vestiging;
- h. horeca is toegestaan in categorie 1 van bijlage 2 tot ten hoogste in totaal 100 m² bvo;
- i. de drie bestaande horecainrichtingen Hogendijk 28b, 32 en 46 in categorie 2 van bijlage 2 zijn toegestaan tot respectievelijk 180 m² bvo, 152 m² bvo en 120 m² bvo.

UGD X

- a. de voorgevel van nieuw te bouwen gebouwen volgt de bestaande rooilijn van de Hogendijk;
- b. nieuw te bouwen gebouwen hebben een kap of een mansardedak;
- c. van nieuw te bouwen gebouwen is de hoogte van de eerste bouwlaag ten minste 3,20 m tussen vloer en plafond;
- d. detailhandel is toegestaan tot ten hoogste 200 m² bvo per vestiging.

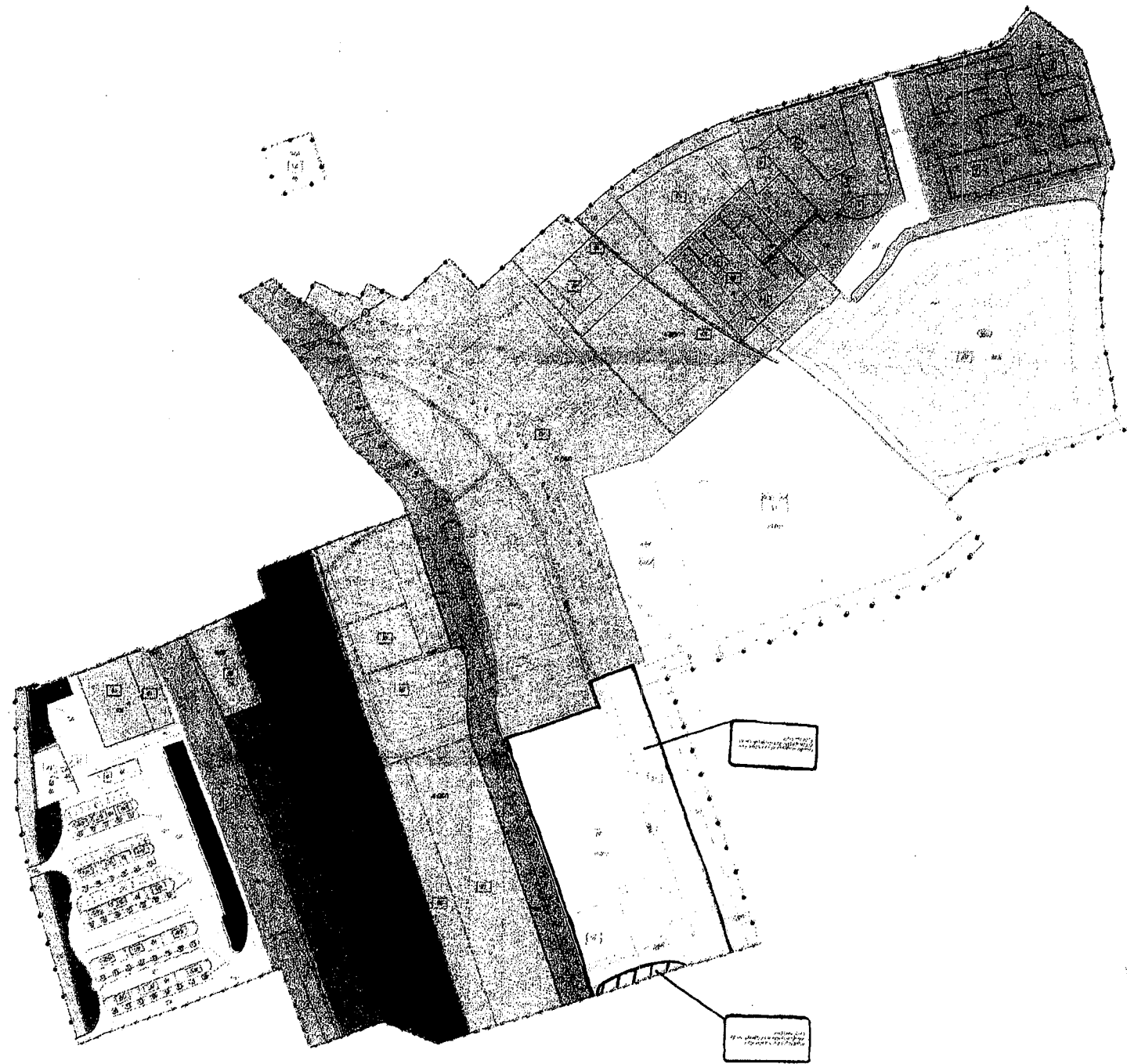
Bouwverbod en vrijstelling

- 5. Zolang en voor zover de vaststelling of goedkeuring van een in lid 4 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
- 6. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het gestelde in artikel 32 vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5, indien:
 - a. een ontwerp van het uitwerkingsplan ter inzage is gelegd;
 - b. het bouwplan in overeenstemming is met dat ontwerp-uitwerkingsplan;
 - c. van gedeputeerde staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten ter gelegenheid van de goedkeuring van dit bestemmingsplan hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-uitwerkingsplan geen zienswijzen omtrent de uitwerking naar voren zijn gebracht.

Vrijstelling maximumvloeroppervlak kantoren

- 7. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het gestelde in artikel 32 vrijstelling verlenen van het in lid 1 bepaalde maximumvloeroppervlak van kantoren, met dien verstande dat dat maximum kan worden verhoogd met ten hoogste 30.000 m² bvo.

General Notes: This map is a reproduction of a map of the area shown. It is not a survey map and should not be used for legal purposes. The map is based on aerial photography and is subject to change without notice. The map is not to scale and is not intended to be used for navigation. The map is a reproduction of a map of the area shown. It is not a survey map and should not be used for legal purposes. The map is based on aerial photography and is subject to change without notice. The map is not to scale and is not intended to be used for navigation.

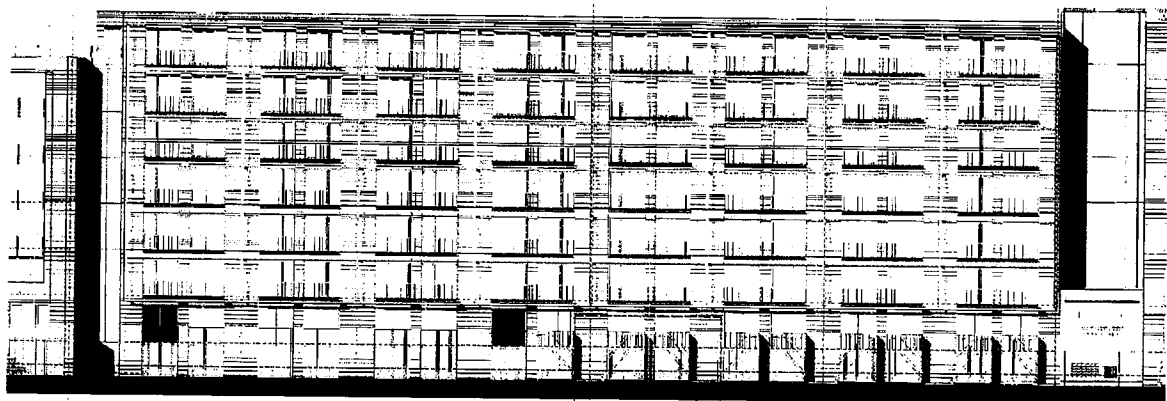


Bijlage 2: Nieuwe situatie

1. 1:1000
 2. 1:1000
 3. 1:1000
 4. 1:1000
 5. 1:1000
 6. 1:1000
 7. 1:1000
 8. 1:1000
 9. 1:1000
 10. 1:1000
 11. 1:1000
 12. 1:1000
 13. 1:1000
 14. 1:1000
 15. 1:1000
 16. 1:1000
 17. 1:1000
 18. 1:1000
 19. 1:1000
 20. 1:1000
 21. 1:1000
 22. 1:1000
 23. 1:1000
 24. 1:1000
 25. 1:1000
 26. 1:1000
 27. 1:1000
 28. 1:1000
 29. 1:1000
 30. 1:1000
 31. 1:1000
 32. 1:1000
 33. 1:1000
 34. 1:1000
 35. 1:1000
 36. 1:1000
 37. 1:1000
 38. 1:1000
 39. 1:1000
 40. 1:1000
 41. 1:1000
 42. 1:1000
 43. 1:1000
 44. 1:1000
 45. 1:1000
 46. 1:1000
 47. 1:1000
 48. 1:1000
 49. 1:1000
 50. 1:1000
 51. 1:1000
 52. 1:1000
 53. 1:1000
 54. 1:1000
 55. 1:1000
 56. 1:1000
 57. 1:1000
 58. 1:1000
 59. 1:1000
 60. 1:1000
 61. 1:1000
 62. 1:1000
 63. 1:1000
 64. 1:1000
 65. 1:1000
 66. 1:1000
 67. 1:1000
 68. 1:1000
 69. 1:1000
 70. 1:1000
 71. 1:1000
 72. 1:1000
 73. 1:1000
 74. 1:1000
 75. 1:1000
 76. 1:1000
 77. 1:1000
 78. 1:1000
 79. 1:1000
 80. 1:1000
 81. 1:1000
 82. 1:1000
 83. 1:1000
 84. 1:1000
 85. 1:1000
 86. 1:1000
 87. 1:1000
 88. 1:1000
 89. 1:1000
 90. 1:1000
 91. 1:1000
 92. 1:1000
 93. 1:1000
 94. 1:1000
 95. 1:1000
 96. 1:1000
 97. 1:1000
 98. 1:1000
 99. 1:1000
 100. 1:1000

STRAATGEVEL - BLOK 3

Project	1:1000
Scale	1:1000
Author	1:1000
Client	1:1000
Date	1:1000
Sheet	1:1000
Total	1:1000

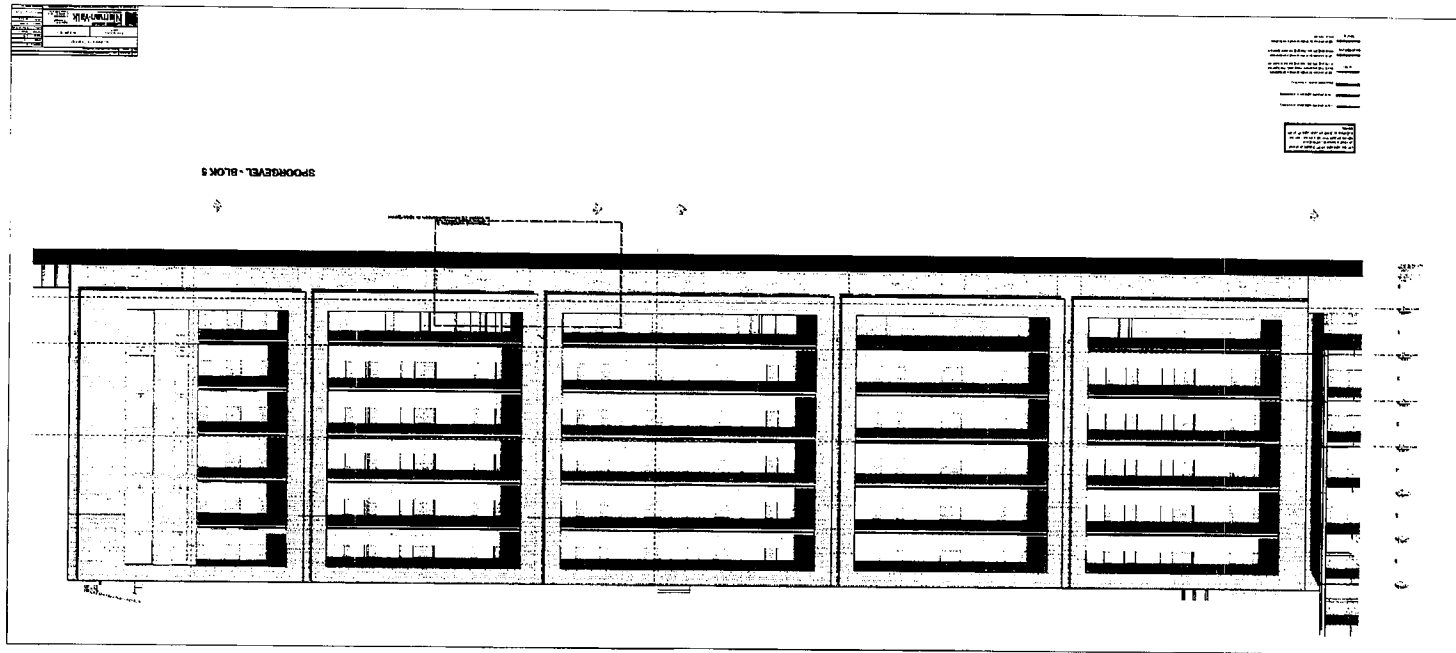


STRAATGEVEL - BLOK 4

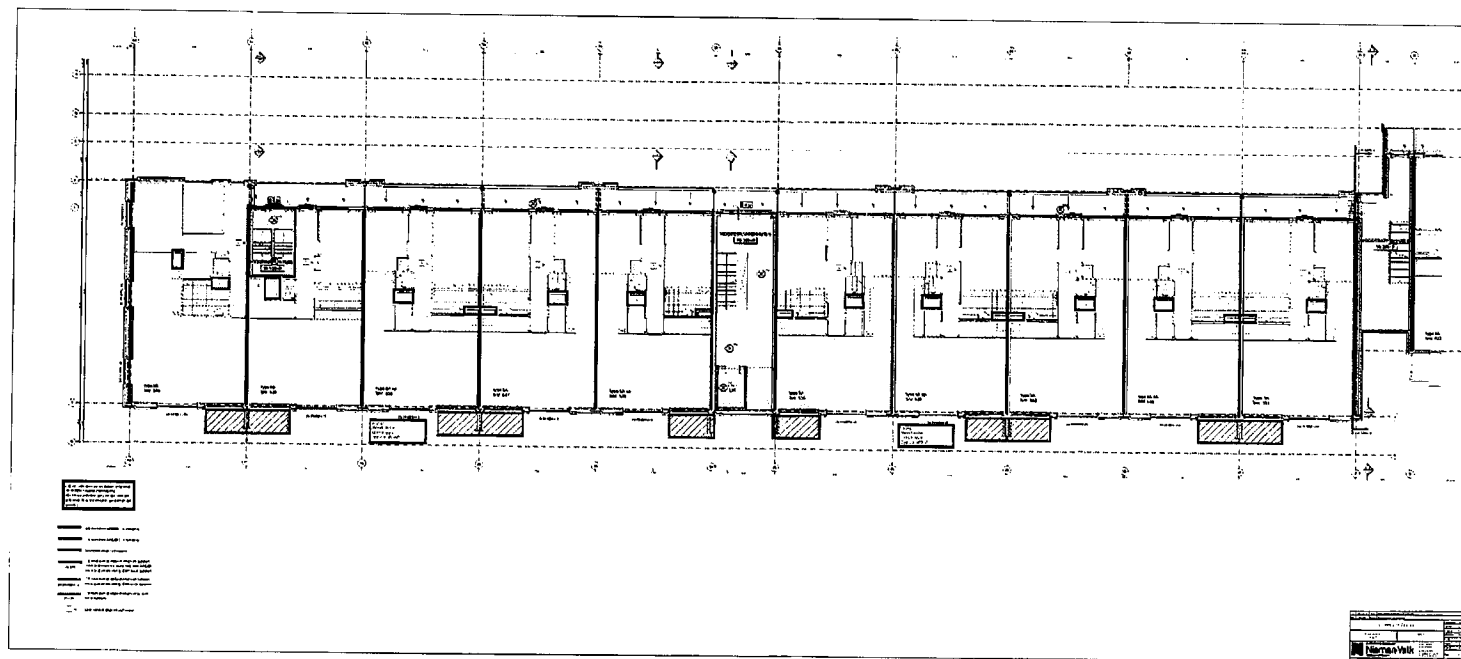
De afmetingen zijn 100 mm in 1:100 schaal. De afmetingen zijn 100 mm in 1:100 schaal. De afmetingen zijn 100 mm in 1:100 schaal.

De afmetingen zijn 100 mm in 1:100 schaal. De afmetingen zijn 100 mm in 1:100 schaal. De afmetingen zijn 100 mm in 1:100 schaal.

De afmetingen zijn 100 mm in 1:100 schaal. De afmetingen zijn 100 mm in 1:100 schaal. De afmetingen zijn 100 mm in 1:100 schaal.



[illegible]



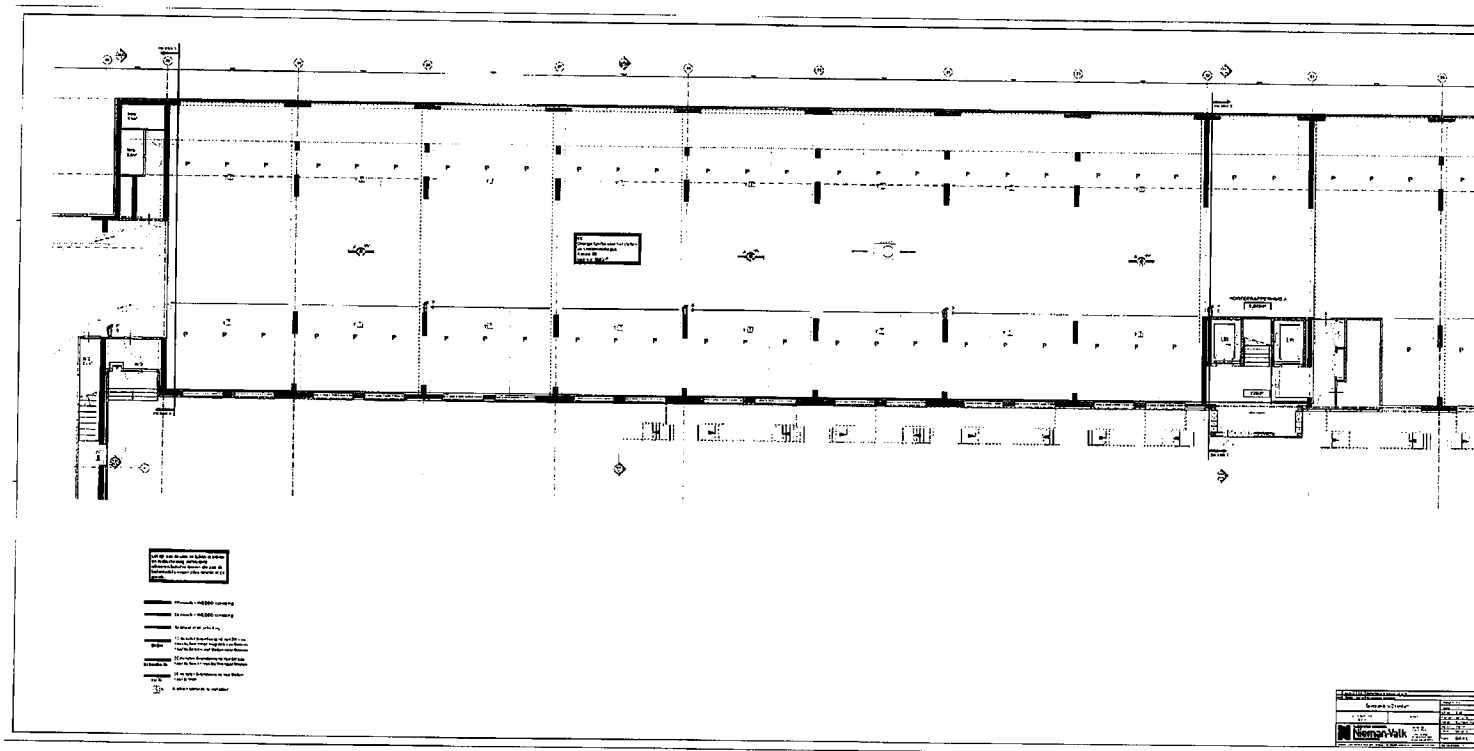


For more information, contact the
Office of the Registrar
1000 University Avenue
Trenton, NJ 08646-0001
(609) 941-2222

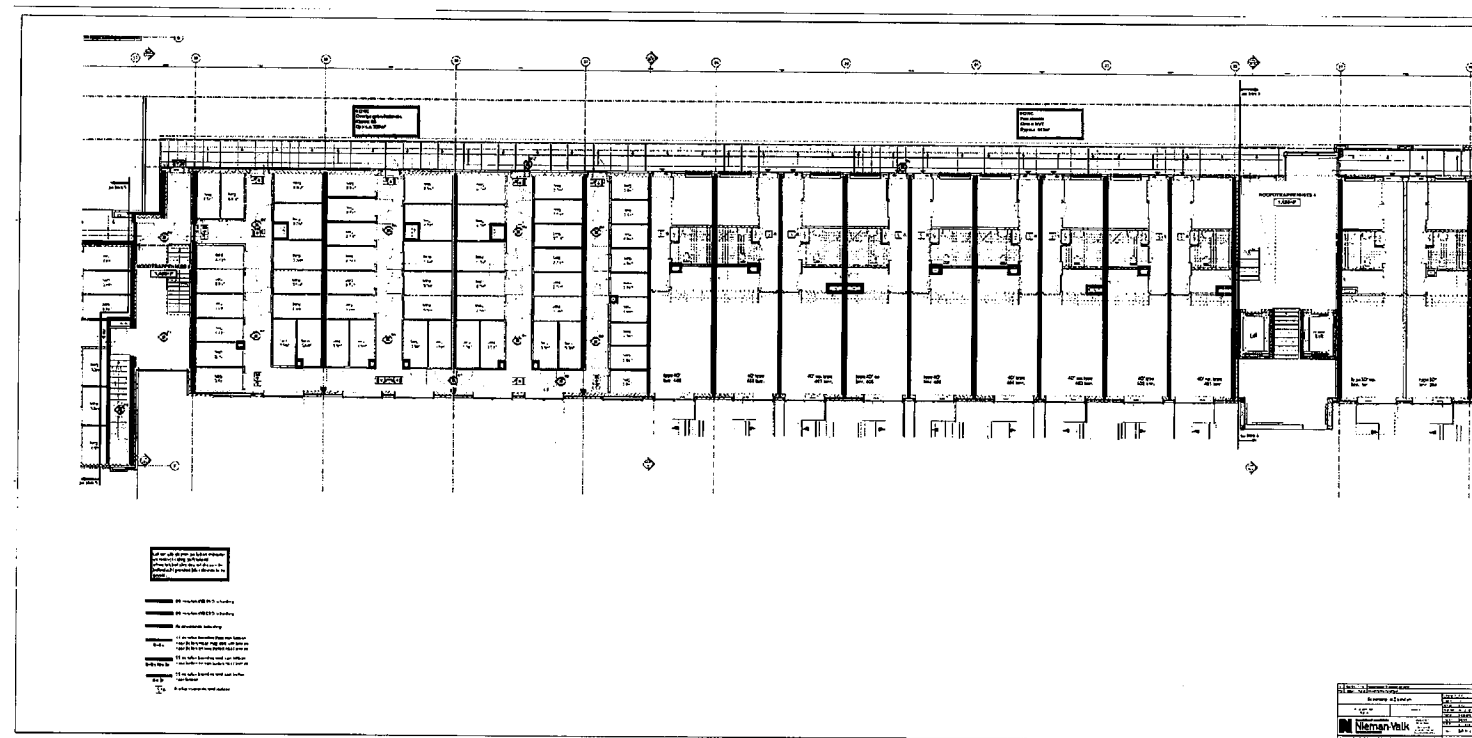
- [illegible]



Neuman-Volk
1000 N. Main
St. Louis, MO 63103
(314) 433-1000



Blow 4 legs

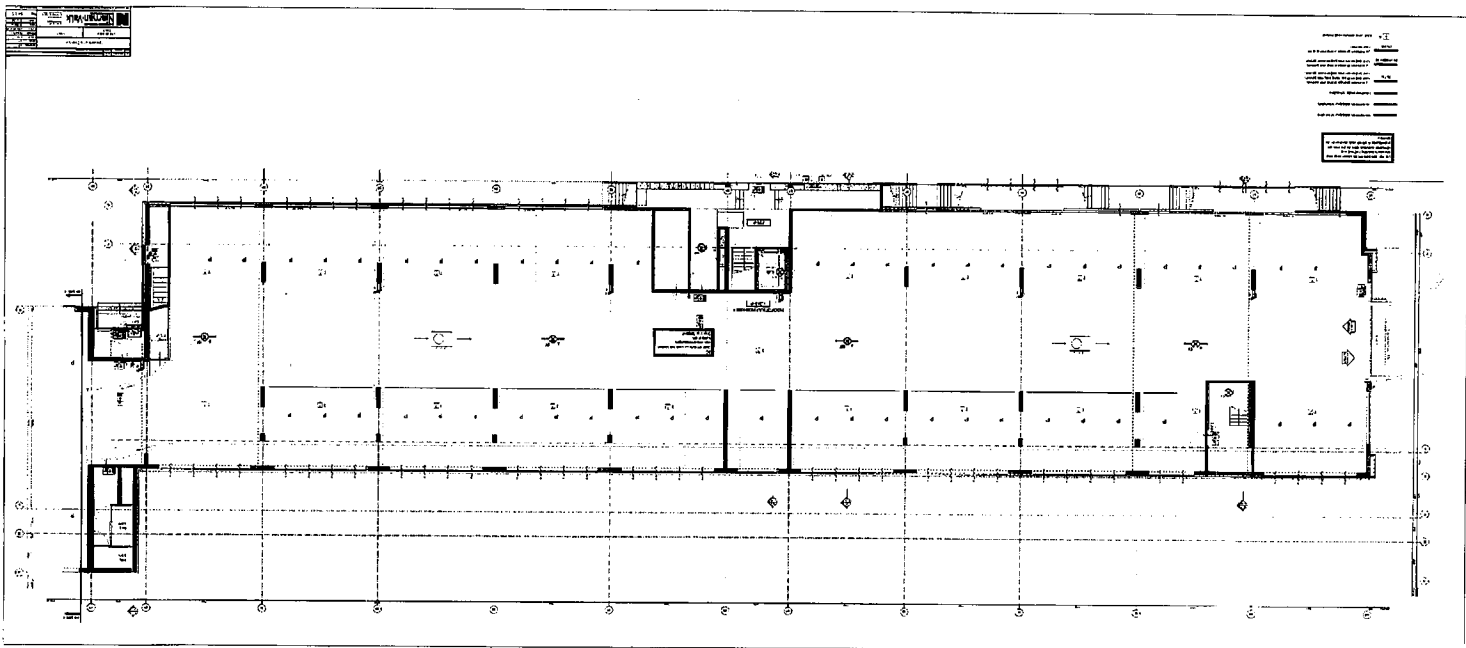


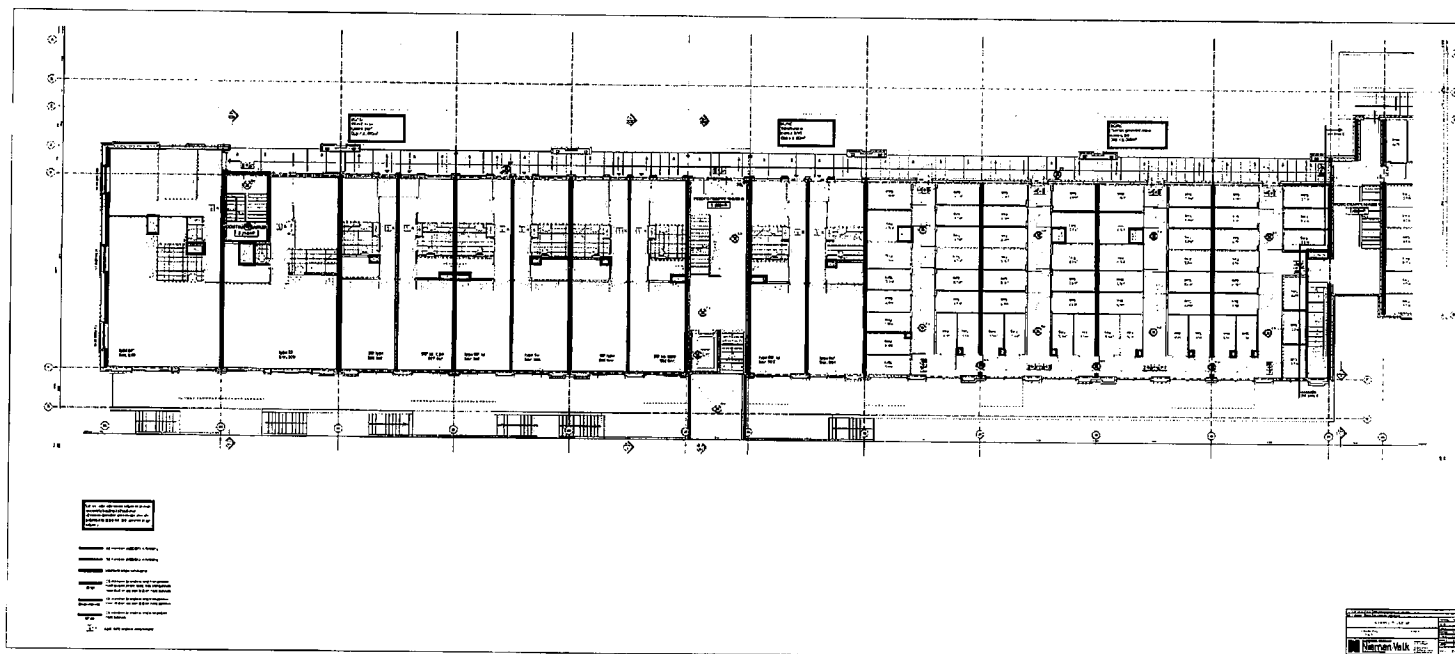
Blau 4 laag 1



Bbl 4 lag 2

Buku 5 lag 0





Blau & laag 1

