

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 de bouw van 10 appartementen op de locatie gelegen tussen Krimp 5 en 13 te Zaandam

Dossiernummer: O20130360

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

Sector Omgevingsvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht
April 2014

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV.02013.0360*

11 AUG 2014

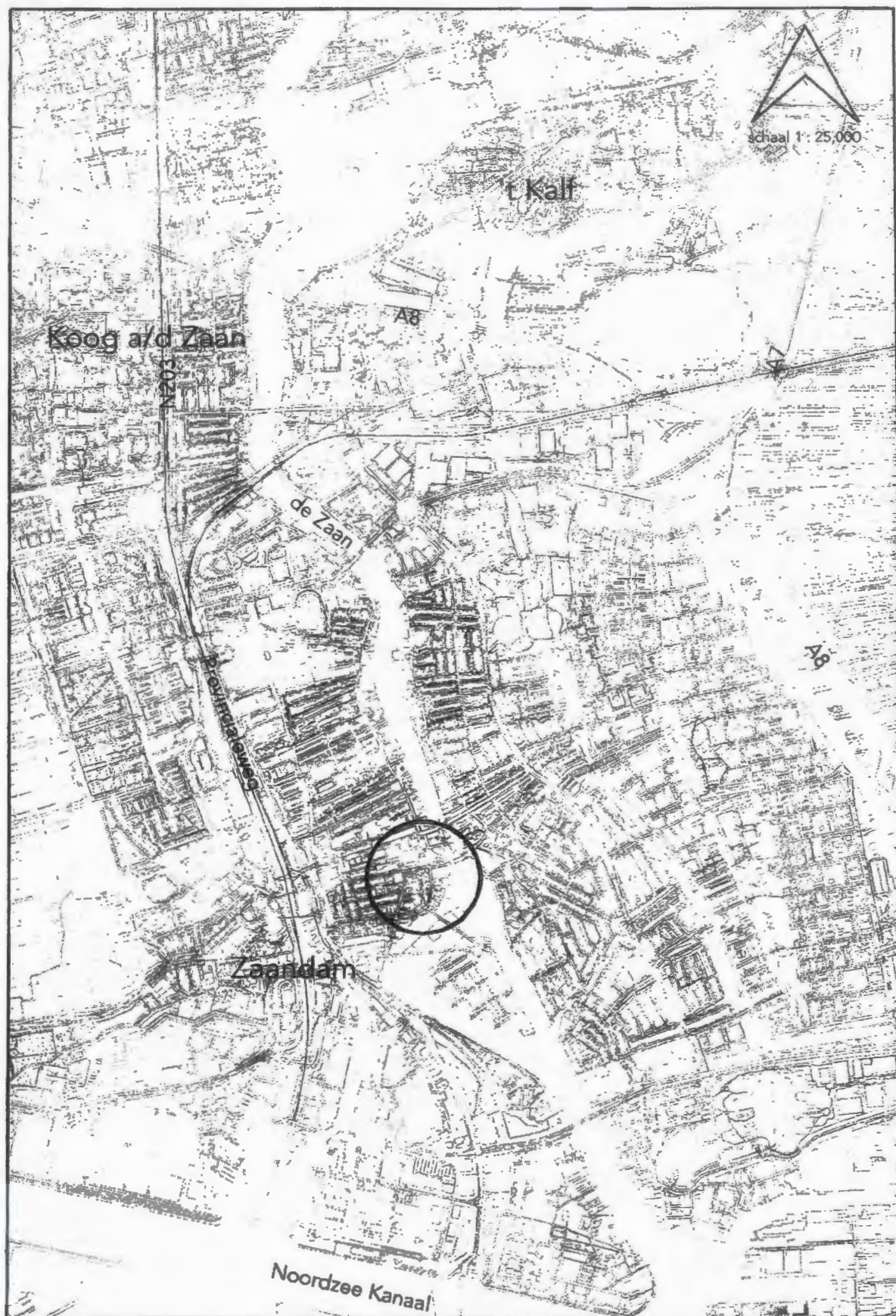
De Secretaris

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Inleiding	5
§ 2. Bevoegd gezag en procedure	5
§ 3. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010	7
§ 4. Ruimtelijke aspecten	8
§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project	10
§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	10
§ 7. Watertoets	11
§ 8. Milieuaspecten	11
§ 9. Monumenten en archeologie	15
§ 10. Grondexploitatie	15
§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	15
§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	16
§ 13. Uitvoerbaarheid	16
§ 14. Conclusie	16
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	17
Bijlage 2: Nieuwe situatie	18
Bijlage 3: Akoestisch rapport	19

Gemeente Zaanstad
behoort bij besluit van
B en W nr. B14.152.01

10/10/2017



Ligging plangebied in omgeving

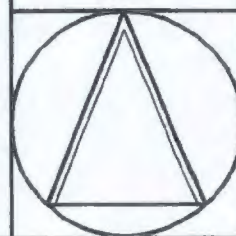
Overzichtskaart plangebied en omgeving



te bouwen 10 appartementen

(niet van meten)

schaal 1 : 500



Zaandam, 27-03-14

Geometrische plaatsbepaling

ZNSTD

§ 1. Inleiding

Omschrijving van het project

Het project betreft de bouw van 10 appartementen met in- en uitpandige parkeergelegenheid op de Krimp tussen nummer 5 en 13 te Zaandam. De voorgevel van het complex is gelegen aan de Krimp op het perceel van de Krimp 15 naar de Hogendijk 38-42 te Zaandam. De bestaande horecagelegenheid met bovenwoningen aan de Hogendijk wordt gehandhaafd. Op de projectlocatie bevindt zich nu nog een bedrijfsgebouw van één laag, dat zal worden gesloopt. Het nieuw te bouwen appartementengebouw bestaat uit drie lagen met een kap. In het middendeel zijn de entree en het trappenhuis gesitueerd. Op de begane grond bevinden zich twee appartementen, op de eerste en tweede verdieping bevinden zich drie appartementen op elke verdieping en op de kapverdieping bevinden zich nog twee appartementen. Het betreft voornamelijk startersappartementen.

§ 2. 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 desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Inverdan' geldt en heeft hierin de bestemming(en) 'Uit te Werken Gemengde Doeleinden (UGD IX)', ex artikel 4, 'Archeologisch waardevol gebied', ex artikel 27 en 'Beperkingengebied Schiphol', ex artikel 35 van de planvoorschriften.

Tevens geldt het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening Inverdan'. Voor zover van toepassing, bepaalt dit bestemmingsplan dat de parkeernormen opgenomen in het bestemmingsplan 'Inverdan' zijn vervallen.

De aanvraag is in strijd met artikel 4, lid 4 van de bestemming 'Uit te werken Gemengde Doeleinden (UGD IX)', te weten:

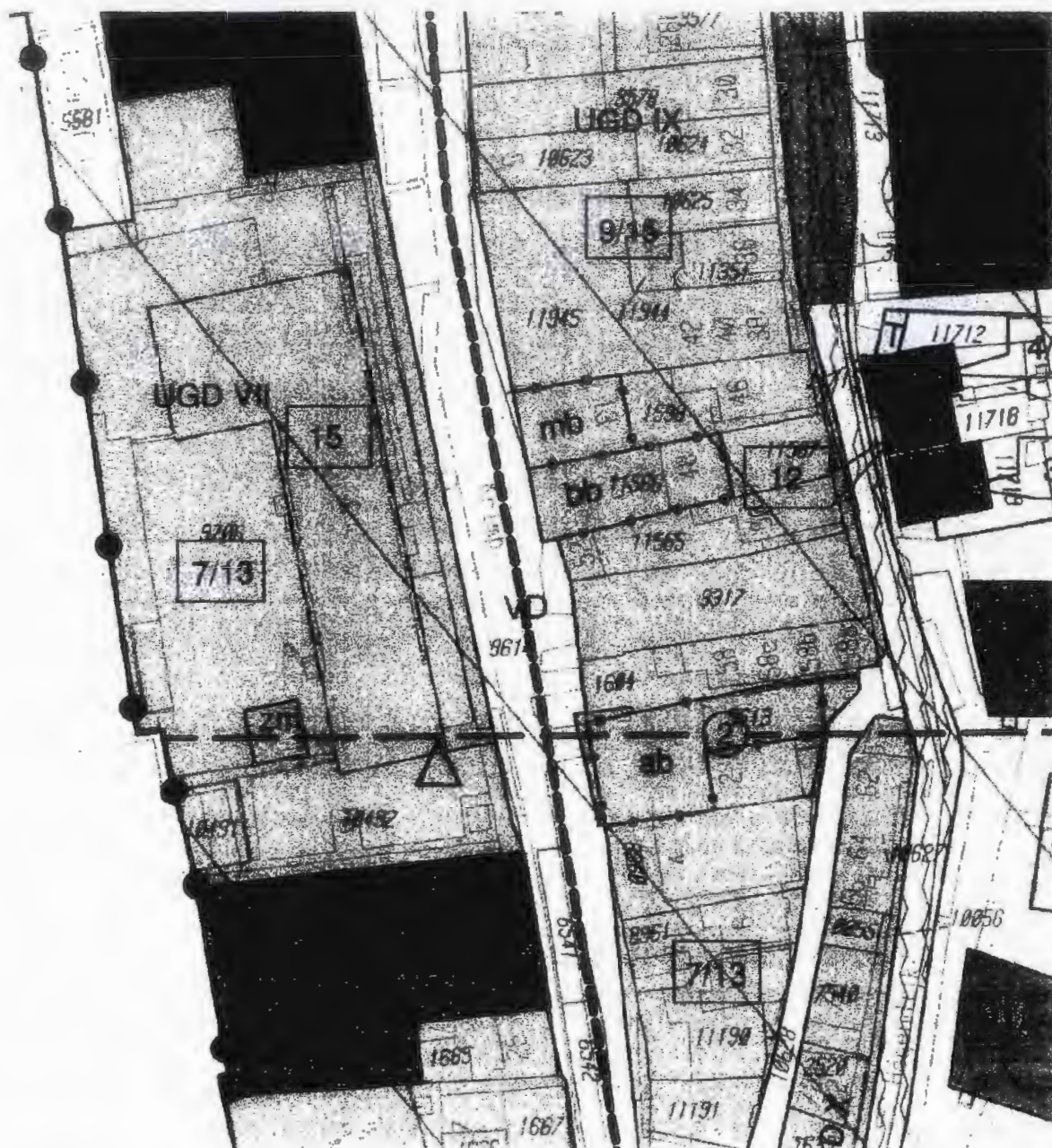
1. de toegestane maximale goothoogte van 9,00 meter wordt op twee verschillende plaatsen overschreden met respectievelijk circa 0,3 en 3,10 meter;
2. de voorgevel van de appartementen bevindt zich aan het Krimp en niet aan de Hogendijk, zoals is voorgeschreven in artikel 4, lid 4, onder B van de uitwerkingsbepalingen voor 'UGD IX', hierin is opgenomen dat de voorgevel van nieuw te bouwen gebouwen de bestaande rooilijn van de Hogendijk volgt;
3. de ontsluiting vindt plaats op het Krimp en niet op de Hogendijk;
4. het perceel wordt nagenoeg volgebouwd, toegestaan is een bebouwingspercentage van maximaal 70%;
5. van nieuw te bouwen gebouwen is de hoogte van de eerste bouwlaag tenminste 3,20 meter tussen vloer en plafond; de aangevraagde hoogte bedraagt 2,65 meter.
6. nieuw te bouwen gebouwen hebben een kap of mansardedak; De gebouwen zijn voorzien van een kap met een plat afgedekt zogenaamd tussengedeelte.

Op grond van artikel 4, lid 4, onder A, sub c, d en e dient voor geluidgevoelige bebouwing een ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege industrielawaai, en vanwege de bedrijven respectievelijk Krimp 13 en 15 van 50 dB(A) in acht te worden genomen. Hieraan wordt niet voldaan.

Het bouwplan is tevens in strijd met artikel 4, lid 5 van de planvoorschriften. Zolang en voor zover de vaststelling of goedkeuring van een in lid 4 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Op grond van artikel 27, de Dubbelbestemming 'Archeologische waardevol gebied', mogen de gronden, bestemd voor 'Uit te werken Gemengde doeleinden' slechts worden bebouwd indien en voor zover voldoende rekening wordt gehouden met de belangen en de bescherming van de archeologie. Op dit moment staat er nog bebouwing op deze locatie, zodat na de sloop van dit bouwwerk en voor aanvang van de bouw van het appartementengebouw onderzoek dient plaats te vinden.

Het plan voldoet aan de bepalingen van artikel 35 van het bestemmingsplan.



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 bestemmingplan ex artikel 2.1.2, 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.

§ 3. 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), laatst gewijzigd op 23 januari 2014 en met terugwerkende kracht in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad haar beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgesteld.

De raad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:
 - a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een 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 dat omschreven doel.
2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5, eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:
 - a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op 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, voor zover hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.
3. Alle overige categorieën van gevallen wijst de gemeenteraad aan als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, 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 3 en dat betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvraag, dat de aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

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 beheerverordeningen.

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 woningbouw. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

§ 4. 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 vastgesteld. Op 3 februari 2014 hebben zij de daarbij behorende provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld (Provinciaal blad 2014I21) die op 8 maart 2014 in werking is getreden. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat.

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°, 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 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen **aangewezen** als Bestaand bebouwd gebied. Het onderhavige plan is daarmee niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRV.

- 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.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Centrumgebied'. Hierover wordt het volgende gezegd:

- Gebiedskenmerken

Dit is het meest gemengde en stedelijke van alle profielen. De hoge dichtheid, de intensieve menging van diverse functies, die een aantrekkingskracht hebben voor mensen uit de hele stad en soms zelfs in een regionale behoefte voorzien, zijn de belangrijkste kenmerken. Dit dynamische profiel beantwoordt van alle het meest aan de ambitie om de stad stadser te maken. Het kent een dynamisch karakter. Samen met het grote aanbod aan voorzieningen gaat dit gepaard met enige overlast voor bewoners. In een hoge dichtheid tot meer dan 100 woningen per hectare is een compacte combinatie mogelijk van diverse stedelijke functies. Dit profiel heeft aantrekkingskracht op verschillende doelgroepen, zoals studenten en starters, maar ook voor ouderen is hier een markt.

- Openbare ruimte

Het gebied bestaat uit een netwerk van hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimtes, ingericht op een intensief gebruik. Hierdoor leent dit gebied zich bij uitstek om het eigen karakter van de stad tot uitdrukking te laten komen. De gebruikte materialen zijn daarom op bijzondere plekken van een hoogwaardige en duurzame kwaliteit. Op diverse plekken zijn grotere verblijfsruimtes uitgespaard. De bereikbaarheid met openbaar vervoer en de fiets is uitstekend. Per auto moeten enige concessies gedaan worden, vooral wat betreft de parkeermogelijkheden. Uitgangspunt is dat het parkeren in een gebouwde vorm wordt opgelost. Ondergronds parkeren verdient de voorkeur. Bij andere vormen van parkeren is de opdracht om de kwaliteit van de openbare ruimte te garanderen. De parkeeroplossingen en bergingen worden afgezoomd door woningen, bedrijven en entrees. Wonen is een belangrijke functie om de sociale- samenhang en controle vorm te geven. Wonen boven winkels en andere functies wordt gestimuleerd.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project

In de Russische buurt speelt in zijn algemeenheid leefbaarheidsproblematiek (overlast kamerverhuur, horecaoverlast, vervuiling, etc.) Het is niet bekend of er tegen dit specifieke bouwplan bezwaren leven in de buurt. Gezien de stedenbouwkundige opzet van het appartementengebouw kan het bouwplan de leefbaarheid ten goede komen.

§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

Het Krimp is een levendige karaktervolle buurt waar jong en oud door elkaar leeft. Het ligt op en aan de Hogendijk, de voormalige Noorder IJ- en Zeedijk. Het gebied toont tekenen van achterstallig onderhoud en zal moeten worden opgeknapt. In de toekomst moet het historisch karakter versterkt worden en het gebied weer identiteit krijgen. Het is voornamelijk een woongebied met kleinschalige bedrijvigheid, winkeltjes, galeries en horeca. Het Krimp kan als cultuurhistorische buurt een belangrijke bijdrage leveren aan de diversiteit van het centrumgebied en een breder economisch draagvlak creëren.

Achter de Hogendijk heeft vroeger een lagere dijsloot gelegen. Deze dijsloot omsloot de Westzaner polder. De bebouwing aan de Hogendijk bestaat nu uit hoofd woningen aan de dijk en erfbebouwing aan de vroegere sloot/Krimpszijde. De Krimp ligt aan de achterkant van de hoofdbebouwing aan de Hogendijk. Een deel van deze erfbebouwing bestaat uit bedrijven met een eigen bedrijfsingang aan de Krimp. De Krimp vormt de route vanaf het centrum naar het Czaar Peterhuisje. Inzet bij de transformatie is dat de achterkant van de Hogendijk een voorkantkarakter krijgt aan de Krimp. Door deze verandering en de realisatie van woningen aan de Krimp wordt de openbare ruimte van de Krimp prettiger en sociaal veiliger. De route naar het Czaar Peterhuisje wint aan kwaliteit.

De genoemde hoofdkarakteristiek van hoofdbebouwing aan de Hogendijk en lagere bebouwing aan de Krimp is leidend voor de nieuwe bebouwing. De nieuwe bebouwing aan de Krimp mag wisselend zijn per kavel. Belangrijk is dat er in de nieuwe bebouwing aan de Krimp toegangen komen en dat de gevel niet gedomineerd wordt door garages, zodat vanuit de nieuwe bebouwing oog is op de openbare ruimte, waardoor deze prettiger en veiliger voelt.

Het voorliggend plan voldoet aan deze uitgangspunten. Het bestaat uit 3 bouwvolumes, één met een dwarskap en twee met een langskap. Het volgt de bestaande kavelgrens, de lijn van de vroegere sloot, waardoor de bouwvolumes met dwars- en langskap elk een eigen richting krijgen. Het parkeren is achter en deels onder de bebouwing geplaatst, verscholen vanaf de openbare ruimte. De toegangen van de woningen liggen aan de Krimp. Hierdoor wordt de openbare ruimte aan de Krimp prettiger en sociaal veiliger.

De architectuur is eigentijds en passend in de maat en schaal van het gebied.

Verkeersontsluiting/-situatie

De verkeersontsluiting vindt plaats aan de Krimp. De wijze waarop de uitrit van het terrein naar de Krimp is gesitueerd is acceptabel.

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 'Parkeemota', laatst gewijzigd 4 april 2013, worden hiervoor regels gesteld. Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeemota'.

Het betreft sloop en nieuwbouw van een appartementen complex met 9 starterswoningen en één woning in de categorie duur. Het maatgevende moment voor de parkeereis is de werkdagavond. De parkeereis voor de woningen in de categorie starterswoningen is 0,6 parkeerplaats per woning, voor de woning in de categorie duur 1,3 parkeerplaats. De parkeereis is dan 6,7 parkeerplaatsen, afgerond 7 parkeerplaatsen. Er komen op eigen terrein 7 parkeerplaatsen die ook voor bezoek toegankelijk zijn. Er wordt aan de parkeereis voldaan. Er is op eigen terrein ook ruimte om fietsen te stallen.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 21 mei 2013 op grond van de gebiedsgerichte criteria 1A (Zaandam centrum-Inverdan) en het Beeld kwaliteitsplan Inverdan een positief advies afgegeven over het bouwplan.

Uitgangspunt van het ontwerp is twee panden in dwarsrichting en één pand in lengterichting. Verscheidene appartementen hebben een eigen balkon. Aan het Krimp is nu zowel een dwarskap als een langskap gerealiseerd. Er is sprake van een compact portiek, entrees met een groot venster en een iets verdiepte voordeur en raamopeningen met vlakliggend deel en een onderdeel met negge (met ruimte tussen voorkant gevel (metselwerk) en voorkant kozijn). De gevels zijn uitgevoerd in diverse tinten Zaaans groen met hoge kapellen in wit. De ramen zijn wat groter uitgevoerd en de deuren donkerder van tint ten opzichte van de gevelkleur. Horizontale en verticale planken worden afwisselend aangebracht.

§ 7. 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.

De locatie waar de appartementen gebouwd gaan worden ligt binnen het invloedsgebied van een dijk. De Hogendijk is de waterkering tussen de Zaan en de Polder Westzaan en onderdeel van de dijkkring om Noord-Holland Noord. Er wordt een watervergunning aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Noord Hollands Noorderkwartier.

Het hoogheemraadschap zal mogelijk nadere eisen stellen aan de uitvoering, zoals bijvoorbeeld het niet mogen gebruiken van heipalen met verzwaarde voet. Dit is echter technisch op te lossen.

§ 8. 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 2010
- 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's 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.

Geluid

Geluidsoverlast kan niet alleen tot irritaties leiden maar ook gezondheidsschade veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn er allerlei beperkingen gesteld die dit moeten voorkomen. Echter ondanks dat deze Wet sinds 1978 regels stelt aan allerlei geluidbronnen, overdrachtsmaatregelen en gevelisolatie geeft de geluidbelasting voor een groot aantal burgers in de gemeente Zaanstad aanleiding tot klachten. In de ruimtelijke milieuvisie van de gemeente Zaanstad is daarom tot doel gesteld om het aantal milieubelaste woningen met de helft te verminderen. Voor het aspect geluid, dat een groot deel uitmaakt van de milieubelaste woningen, zijn daarom de regels aangescherpt en opgenomen in het beleid voor de 'Hogere geluidgrenswaarden'.

Toets van het geluidsgevoelige object

Het project betreft de bouw van een appartementengebouw. Het project is een geluidsgevoelig object en is daarom getoetst aan de Wet geluidhinder, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en het gemeentelijk geluidbeleid. Het project is getoetst aan de geluidsbronnen: wegverkeerslawaai, industriëlawaai, spoorweglawaai, en het luchtvaartlawaai van de luchthaven Schiphol.

Direct naast het plangebied, op het perceel De Krimp 13, is het bedrijf Kaaijk Metaalbewerking gelegen. Het betreft een metaalbewerkingsbedrijf met smederij. In de inrichting worden lichte constructiewerken van metaal en aluminium vervaardigd. Er worden voornamelijk halfabricaten verwerkt tot gereed product. Verder vinden er smeedwerkzaamheden plaats van overwegend geringe afmetingen. De nieuw te bouwen appartementen worden gebouwd op een afstand van ca. 4 meter van de inrichting.

De bouw van de appartementen is mogelijk indien wordt voldaan aan de in het vigerende bestemmingsplan en het Activiteitenbesluit opgenomen geluidnorm voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) van 50 dB(A) etmaalwaarde. ASP Akoestisch Adviesburo heeft een onderzoek verricht naar het geluid op de toekomstige gevels van de genoemde appartementen als gevolg van het metaalconstructiebedrijf.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

1. Uit de berekeningen blijkt dat zonder maatregelen ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen niet aan de geluidnorm voor $L_{A,T}$ (het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau) wordt voldaan. De norm voor $L_{A,T}$ van 50 dB(A) wordt in de huidige situatie met maximaal 5 dB overschreden op de zuidgevel van de appartementen.
2. Ter plaatse van de nabijgelegen woningen van derden wordt voldaan aan de in tabel 2.17a van het Activiteitenbesluit opgenomen norm voor $L_{A,max}$ (maximale geluidsniveau) van 70 dB(A) in de dagperiode. Het hoogst optredende maximale geluidsniveau bedraagt 65 dB(A) op de zuidgevel.
3. Ten gevolge van de bij het laden- en lossen plaatsvindende vrachtwagenbewegingen bedraagt het maximale geluidsniveau 80 dB(A) op de zuidgevel en de westgevel van de appartementen. Overeenkomstig artikel 2.17, 1 onder b van het Activiteitenbesluit zijn de in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur in tabel 2.17a opgenomen maximale geluidsniveaus ($L_{A,max}$) echter niet van toepassing op dit soort laad- en losactiviteiten.
4. Ter plaatse van de nabijgelegen woningen van derden wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder van 50 dB(A) etmaalwaarde. De hoogste geluidbelasting bedraagt 41 dB(A) op de westgevel van de appartementen.

De smeedoven is kolengestookt en wordt voorzien van een filterinstallatie. Voor de filter/afzuiginstallatie is een bronvermogen gehanteerd van 77 dB(A). Dit is het bronvermogen dat door de leverancier van de installatie wordt gegarandeerd.

Voor het afvoeren van lasdampen is een afzuiginstallatie aanwezig welke uitmondt op het platte dak. In de bestaande situatie heeft de lasdampafzuiging een bronvermogen van 91 dB(A).

De lasdampafzuiging wordt vervangen door een nieuwe lasdampafzuiging welke wordt voorzien van een geluidemper. Het door de leverancier gegarandeerd bronvermogen hiervan bedraagt 74 dB(A).

De projectontwikkelaar is met Kaaijk overeengekomen dat genoemde filters in de smederij zullen worden aangebracht.

De overschrijding van de geluidsnorm wordt, na het treffen van voorzieningen aan het filter en de afzuiging van de lasdampen en het filter en de afzuiging van de smederij, nog veroorzaakt door één geluidbron: het laden en lossen met behulp van een kraan. Het laden en lossen wordt uitgevoerd met een vrachtwagen met kraan van derden. De inrichtinghouder kan beperkt invloed uitoefenen op de hierdoor veroorzaakte geluidbelasting op de nieuw te realiseren appartementen. Hierbij kan worden gedacht aan het beperken

van de bedrijfstijd dat de kraan daadwerkelijk in werking is. Het laden- en lossen met behulp van een kraan vindt volgens het akoestisch onderzoek gedurende een korte periode (half uur) slechts één maal per week plaats tijdens de dagperiode. De geluidsbijdrage van het laden en lossen met de kraan bedraagt op het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) 53,2 dB(A). Hierdoor vormt het laden en lossen voor het aspect goede ruimtelijke ordening geen belemmering, gezien de relatief lage geluidsbijdrage, de korte duur van deze activiteit gedurende de dagperiode en het feit dat hier sprake is van een gemengd gebied. Door het bevoegde gezag kan in dit soort gevallen, na een gedegen belangenafweging, door middel van een maatwerkvoorschrift een hogere geluidnorm worden vastgesteld expliciet voor het laden en lossen met behulp van de kraan. Dit maatwerkvoorschrift is met instemming van het bedrijf zelf aan het metaalbedrijf Kaaijk opgelegd.

Conclusie: In de representatieve bedrijfssituatie wordt niet voldaan aan de in het vigerende bestemmingsplan en het Activiteitenbesluit opgenomen geluidnorm voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) van 50 dB(A) etmaalwaarde. Uit de toets blijkt, dat het aspect geluid voor het aangevraagde project geen belemmering vormt voor de afgifte van de omgevingsvergunning, nu het geluidsvermogen door maatregelen aan de afzuiging van het smidsvuur en de lasdampafzuiging, door gebruik te maken van een frequentieregelaar en geluidsdempers niet meer zal bedragen dan 77 en 74 dB(A) en er een maatwerkvoorschrift is opgelegd aan Nico Kaaijk Metaalbewerking voor het laden en lossen met behulp van de kraan.

Geur

Er zal een adequate filter in combinatie met een deflectorkap worden aangebracht. Door een deflectorkap wordt de uitredende gefilterde lucht ongeveer 20 meter verticaal uitgeblazen. Hierdoor zullen de emissies boven het dak van het appartementencomplex worden uitgeblazen. De verspreiding van de dampen en gassen naar de buitenlucht kan hierdoor beter plaatsvinden.

Conclusie

Het aspect geur als gevolg van de emissies van het smidsvuur vormt daardoor geen belemmering voor het bouwproject.

Luchtkwaliteit

Er zal een adequate filter in combinatie met een deflectorkap worden aangebracht. Hierdoor zullen de stofdeeltjes als gevolg van het smidsvuur worden afgevangen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit als gevolg van de emissies van het smidsvuur vormt daardoor geen belemmering voor het bouwproject.

Natuurbeschermingswet

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden), die, in het kader van de Natuurbeschermingswet '98, zijn aangewezen als beschermd natuurgebied. De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden. Bijvoorbeeld door het voorkomen of terugdringen van stikstofdeposities op natuurgebieden die al een hoge stikstofbelasting hebben. Of het voorkomen van lichthinder of een te hoge geluidbelasting in gebieden waar dieren leven die daar gevoelig voor zijn. Wanneer er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

Het project ligt niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet vormt daardoor geen belemmering voor het bouwproject.

Flora- en faunawet

Uit de toets van de aanvraag blijkt dat het project geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna.

Conclusie

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

Bodem

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid ingediend. Uit deze rapportage blijkt dat op deze locatie sprake is van ernstige bodemverontreiniging.

Aangezien op de locatie een souterrain aanwezig is, zal grondverzet in deze laag plaatsvinden. Aangezien bij de ondergrondse sloop of de bouw in deze verontreinigde laag wordt gegraven, moet conform de Wet bodembescherming voor deze werkzaamheden een BUS-melding of een saneringsplan worden ingediend. Zodra een BUS-melding is gedaan of een saneringsplan is goedgekeurd zijn er vanuit bodemtechnisch opzicht geen belemmeringen meer voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning. Indien de Bus melding of het saneringsplan voor de afgifte van de omgevingsvergunning nog niet zijn ingediend zal de vergunning uitgesteld inwerking treden.

Externe veiligheid

De opslag van, het vervoer van en/of handelingen met gevaarlijke stoffen brengen binnen hun invloedsgebied risico's met zich mee. Het gaat om risicovolle bedrijven, risicovolle installaties zoals o.a. windturbines en transportroutes voor gevaarlijke stoffen, over de weg, het Noordzeekanaal en hoge druk aardgastransportleidingen. Voorts kent Zaanstad een veiligheid- en een beperkingengebied als gevolg vliegtuigbewegingen. De projectlocatie ligt niet in het invloedsgebied van een van de hiervoor genoemde risicobronnen.

Conclusie

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

Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Uit statistisch onderzoek is gebleken dat kinderen die lange tijd op korte afstand van de hoogspanningleidingen wonen als gevolg van de elektromagnetische straling een verhoogd gezondheidsrisico lopen. De gemeente Zaanstad heeft op 05-02-2004 het beleid hoogspanningsleidingen en UMTS-antennes vastgesteld. Bij de toetsing van het project aan het gemeentelijke beleid voor bovengrondse hoogspanningleidingen blijkt, dat het project niet ligt in de strook van 2 x 119 meter onder de hoogspanningsleidingen, gemeten vanuit het midden van het hoogspanningstracé.

Conclusie

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

UMTS- en GSM antennes

Hoewel het nog steeds een punt van een maatschappelijke discussie is en het tot op heden niet bewezen is dat de straling van antennes voor het netwerk van mobiele telefoons gezondheidsschade toebrengt aan de gebruikers, is dit aspect toch getoetst. Uit onderzoek is gebleken, dat het bouwproject niet in strijd wordt gebouwd met de regels (in het horizontale vlak 3 meter en in de overige richtingen op 0,5 meter tussen een UMTS of GSM antenne en een of meerdere woningen).

Conclusie

De elektromagnetische straling afkomstig van UMTS- en GSM antennes vormt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt of een milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een project. Voor dit project is geen onderzoek nodig in het kader van de MER, omdat het een zeer kleinschalig project betreft. Voor zover een vormvrije mer-beoordeling noodzakelijk zou zijn, dan kan deze ruimtelijke onderbouwing als zodanig worden beschouwd.

Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

Volgens het bestemmingsplan 'Inverdan' ligt de locatie binnen een gebied met 'Uit te werken Gemengde doeleinden' in het bestemmingsvlak UGD IX en is het gebied bestemd voor woningen, woongebouwen en bedrijven. In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) is de gebiedstypering 'Gebied met functiemenging' toegevoegd. Deze gebiedstypering wordt toegepast in gebieden met een menging van wonen en werken. Het gebied met het bestemmingsvlak UGD IX, waarin de bouwlocatie tussen Krimp 5 en 13 is gelegen, wordt in verband hiermee ook beschouwd als een gebied met functiemenging volgens de genoemde handreiking. Volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 4 van deze handreiking valt een metaalconstructiebedrijf met een vloeroppervlak kleiner dan 200 m², SBI code 255, B1, onder

milieucategorie B. De activiteiten van een bedrijf dat valt onder milieucategorie B, kunnen volgens de genoemde Staat van bedrijfsactiviteiten in een gebied met functiemenging worden uitgeoefend, indien het pand bouwkundig is afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies. Hieraan wordt voldaan.

§ 9. Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is er geen sprake van een monument.

In het geldende bestemmingsplan zijn voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen.

Voorafgaand aan de bouw dient de aanvrager van de vergunning een verkennend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren, gevolgd door planaanpassing of een opgraving wanneer op het terrein een vindplaats blijkt te liggen. Nu er nog een bouwwerk op de locatie aanwezig is kan dit onderzoek pas uitgevoerd worden na sloop. Aan de vergunning zal een dergelijke voorwaarde worden verbonden.

§ 10. 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. Het project heeft namelijk geen ingrijpende infrastructurele gevolgen.

§ 11. 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 is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. In de onderhavige situatie dient, zoals hierboven al aangegeven, een watervergunning te worden aangevraagd.

§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

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.

§ 13. Uitvoerbaarheid

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

Er is een planschaderisico-analyse uitgevoerd en deze heeft uitgewezen dat er geen planschaderisico is. Bovendien is een planschadeovereenkomst afgesloten met de ontwikkelaar.

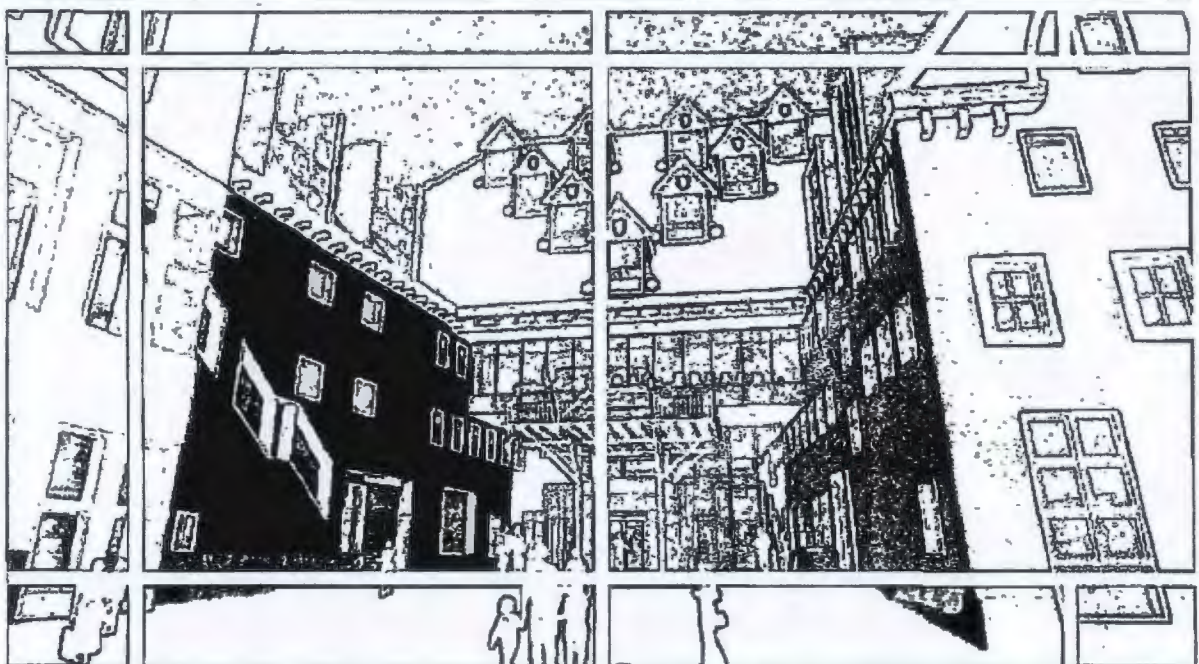
§ 14. Conclusie

De bouw van 10 appartementen op de Krimp tussen nummer 5 en 13 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

Voorschriften



DIENTST WIJKEN

Inhoud

Hoofdstuk I	Inleidende bepalingen	5
Artikel 1	Begripsbepalingen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	13
Hoofdstuk II	Bestemmings- en gebruiksbepalingen	15
A	Uit te werken bestemmingen	15
Artikel 4	Uit te werken Gemengde Doeleinden (UGL) I t/m UGD X)	15
Artikel 5	Uit te werken Woondoeleinden (UW I t/m UW IV)	20
Artikel 6	Uit te werken Kantoordeleinden (UK I en UK II)	23
Artikel 7	Uit te werken Verblijfsdoeleinden (UVD)	25
B	Gedetailleerde bestemmingen	26
Artikel 8	Centrumdoeleinden A (CA 1 t/m CA 6)	26
Artikel 9	Centrumdoeleinden B (CB 1 t/m CB 5)	30
Artikel 10	Centrumdoeleinden C (CC 1 t/m CC 6)	33
Artikel 11	Centrumdoeleinden D (CD 1 t/m CD 6)	36
Artikel 12	Gemengde Doeleinden (GD)	39
Artikel 13	Maatschappelijke Doeleinden (M)	41
Artikel 14	Kantoordeleinden (K I t/m K III)	42
Artikel 15	Bedrijfsdoeleinden (B)	43
Artikel 16	Woondoeleinden (W)	45
Artikel 17	Tuinen (T)	46
Artikel 18	Erven (E)	47
Artikel 19	Bergingen	48
Artikel 20	Park (P I t/m P III)	49
Artikel 21	Groenvoorzieningen (GR)	50
Artikel 22	Verkeersdoeleinden (V)	51
Artikel 23	Verblijfsdoeleinden (VD)	52
Artikel 24	Spoorwegdoeleinden (S)	54
Artikel 25	Water	55
Artikel 26	Waterkering (dubbelbestemming)	56
Artikel 27	Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)	57
Hoofdstuk III	Algemene bepalingen	59
Artikel 28	Gebruik van gronden en bouwwerken	59
Artikel 29	Bijzondere gebruiksvoorschriften	60
Artikel 30	Strafbepaling	61
Artikel 31	Algemene vrijstellingen	62
Artikel 32	Procedure bij vrijstelling, wijziging of uitwerking	65
Artikel 33	Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik	66
Artikel 34	Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken	67
Artikel 35	Beperkingengebied Schiphol	68
Artikel 36	Bijlagen	69
Artikel 37	Titel	70
BIJLAGEN		
Bijlage 1	Parkeerkencijfers	
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten	
Bijlage 3	Lijst van Bedrijfstypen	

archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

baliefunctie

een (onderdeel van een) kantooractiviteit, een maatschappelijke voorziening of een dienstverlenend bedrijf, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk (deel van een) gebouw.

bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.

bebouwingspercentage

het in procenten (op de plankaart dan wel in de voorschriften) uitgedrukte deel van het bestemmingsvlak of van een als zodanig in de voorschriften nader omschreven vlak, dat ten hoogste bebouwd mag worden.

bedrijf

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen, een en ander zonder baliefunctie.

bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

beperkt kwetsbaar object

objecten die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)(Stb. 2004, 250) in artikel 1, lid 1, aanhef en onder a. als zodanig zijn aangeduid.

bestaande bouwwerken

op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande bouwwerken, die zijn of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

bestaand gebruik

het gebruik op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.

bestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen dan wel vergroten van een bouwwerk.

bouwhoogtescheidingslijn: zie hoogtescheidingslijn.

bouwlaag

het doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met

dienstverlenend bedrijf

het verlenen van economische diensten aan derden met uitzondering van escortbedrijf, prostitutie en seksinrichting.

dienstwoning

een woning in of bij een maatschappelijke instelling, bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, kennelijk slechts bestemd voor bewoning door (het huishouden van) één persoon, gezin of andere groep personen, die behoort bij en waarvan de bewoning noodzakelijk is voor en verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op het perceel waarop de woning zich bevindt.

erf

al dan niet bebouwd perceel of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

escortbedrijf

een bedrijf dat klanten voorziet van escorts, d.w.z. van mannen of vrouwen die tegen betaling als partner van de klant optreden.

gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

geluidbelasting vanwege industrielawaai

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op een of meer industrieterrein(en), het geluid van niet tot een inrichting behorende motorvoertuigen op een terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (zoals deze luidt ten tijde van de vaststelling van dit plan).

geluidgevoelige functie

wonen of andere geluidgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen (zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit plan).

geluidgevoelige bebouwing

gebouw dat dient ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie.

hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

hoogtescheidingslijn

een lijn die binnen het bestemmingsvlak de grens vormt tussen verschillende maximale bouw- en/of goothoogten.

peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang met dien verstande dat indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen, de laagste weg bepalend is;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de toegang niet direct aan een weg grenst:
 - de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld;
- c. voor een bouwwerk dat in een dijk is of wordt gebouwd:
 - de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. indien in of op water wordt gebouwd:
 - het Normaal Amsterdams Peil (NAP) (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

recreatieve voorziening

al dan niet gebouwde voorziening gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding, met uitzondering van seksinrichtingen en horecavoorzieningen.

seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, of parendub, al dan niet in combinatie met elkaar.

short stay unit: zie kort-verblijfsleenheid**speeltoestel**

een inrichting bestemd voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt.

stacaravan

een caravan die als een gebouw valt aan te merken.

Staat van Horeca-activiteiten

de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 2, Staat van Horeca-activiteiten, in deze voorschriften ook aangeduid als bijlage 2.

voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. **(bouw)hoogte van een bouwwerk**
tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil.
 - b. **goothoogte van een bouwwerk**
tussen de snijlijn of het snijpunt van een gevelvlak met een dakvlak en het peil; indien zich aan enige zijde van het bouwwerk één of meerdere dakkapellen bevinden waarvan de (gezamenlijke) breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (aan de achterzijde van een bouwwerk: meer dan 70%); tussen de snijlijn van het betreffende gevelvlak met het (hoogste) dakvlak van de dakkapel en het peil.
 - c. **breedte en lengte of diepte van een bouwwerk**
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
 - d. **vloeroppervlakte van een gebouw**
de som van de bruto-vloeroppervlakten.
 - e. **inhoud van een bouwwerk**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer en de buitenzijde van de daken, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren, erkers en dakkapellen daaronder begrepen.
 - f. **afstanden**
de kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens, gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.
 - g. **dakhelling**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
2. Bij de toepassing van dit artikel en bij de begrenzingen op de plankaart worden de volgende ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, tenzij in de voorschriften anders is bepaald:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, ventilatiekanalen, draagconstructies voor reclameuitingen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens of van de op de plankaart aangegeven grens met de aanduiding (z) zonder gebouwen niet meer is dan 1 m;
 - b. luifels, erkers, balkons en overstekende daken en andere vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens of van de op de plankaart aangegeven grens met de aanduiding (z) zonder gebouwen niet meer is dan 2 m en de hoogte boven het ter plaatse aansluitende terrein ten minste:
 - 4,60 m is als daar een rijweg is of op grond van dit bestemmingsplan kan komen,
 - 2,40 m is als daar een voet- of fietspad is of op grond van dit bestemmingsplan kan komen;
 - c. ventilatiekanalen, schoorstenen, liftopbouwen, zonnepanelen, trappenhuisen, lichtkappen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits:
 - de overschrijding van de maximale bouwhoogte niet meer is dan 15% van die hoogte, doch ten hoogste 3 m,
 - de oppervlakte van deze bouwdelen in totaal niet meer is dan 10% van de oppervlakte van het dakvlak en
 - de afstand van deze bouwdelen tot de dakrand ten minste gelijk is aan de hoogteoverschrijding.

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;

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;

- 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.

Artikel 27 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die grond aangewezen bestemming (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden.

Aanlegvergunning

2. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheid meer is dan 20 m², een en ander ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:
 - a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
 - b. het afgraven ten behoeve van de aanleg van water, watergangen en waterpartijen;
 - c. het aanleggen drainage;
 - d. het aanbrengen ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur; en
 - e. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,5 m, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijk historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.
3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud betreffen, of
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
4. De vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien:
 - a. de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd niet of onvoldoende archeologisch is onderzocht,
 - b. vaststaat dat bij verlening van de vergunning onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden zou worden gedaan,
 - c. geen afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden, of
 - d. eventuele bodemvondsten niet naar elders zijn overgebracht, en
 - e. deze belemmeringen niet kunnen worden weggenomen door het aan de vergunning verbinden van voorwaarden ter bescherming van deze belangen.

Medebestemming

5. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden, mede zijn bestemd voor: Uit te werken Gemengde Doeleinden (UGD VII t/m UGD X) (art. 4), Uit te werken Verblijfsdoeleinden (UVD) (art. 7), Centrumdoeleinden A (CA 1 t/m CA 6) (art. 8), Centrumdoeleinden B (CB 1 t/m CB 5) (art. 9), Centrumdoeleinden C (CC 1 t/m CC 6) (art. 10), Centrumdoeleinden D (CD 1 t/m CD 6) (art. 11), Gemengde Doeleinden (GD) (art. 12), Maatschappelijke Doeleinden (M) (art. 13), Kantoordoeleinden (K III) (art. 14), Bedrijfsdoeleinden (B) (art. 15), Woondoeleinden (W) (art. 16), Tuinen (T)

Artikel 35 Beperkingengebied Schiphol

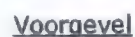
Hoogtebepalingen

- 1 Binnen het plangebied zijn geen objecten toegestaan die hoger zijn dan 150 m.

Aanlegvergunning

2. Binnen de in het plangebied gelegen gronden is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover deze werken of werkzaamheden hoger reiken dan 150 m.

Bijlage 2: Nieuwe situatie

[illegible]

Boedjelagacant:

Nieuwbouw 10 appartementen
Krimp ong.
1806 AA Zaanдам
onderaaguer.

GGM Projectontwikkeling
Bonte Kraaheeg 24
1521 RD Wormerveer
Coöaduu.

Woonaanvraag / bestek
bestaat.
Gewebezichten en doorsneden

Saldo: Datum 21-06-2013

BOUWAANVRAAG

Tekeningnummer:

303

Maatschappij: **Gedagend:**
Hiltemere Ing. M.A. Root

Projectnr: **12.004/2011**
Formaat: **Schalt:**
A1 1:100

B22

Bonte Kraaheeg 22
1521 RD Wormerveer
Telefoon: 075 687 1119
E-mail: info@b22.nl
Website: www.b22.nl

Teekweldig Teb-
adviesbureau BV

De afgeleverde tekening mag niet worden verspreid of openbaar gemaakt. Het is niet toegestaan de tekening te kopiëren, te verspreiden of openbaar te maken. Het is niet toegestaan de tekening te kopiëren, te verspreiden of openbaar te maken. Het is niet toegestaan de tekening te kopiëren, te verspreiden of openbaar te maken.

Bijlage 3: Akoestisch rapport

ZNSTD