

**Hembrug gebouw 320 memo bestemmingsplan t.b.v.
toetsteam Zaandam**



*Verantwoording van het ontwerp voor gebouw 320 op het noordelijk deel van
het Hembrugterrein*

Datum: 11 december 2025

Vergunning/ toetsing bestemmingsplan

Ten behoeve van een gestroomlijnde tussentijdse toetsing op de bestemmingsplanregels zijn de belangrijkste regels in deze memo uiteengezet met een bijbehorende onderbouwing waarom aan de betreffende regel uit het bestemmingsplan wordt voldaan.

Bestemmingsplan – definities

1.21 brutovloeroppervlak (bvo)

De totale gecumuleerde vloeroppervlakte in m² van alle bouwlagen met inbegrip van de eventueel daartoe behorende bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc. maar met uitzondering van gebouwde (on)zelfstandige parkeervoorzieningen, gebouwde fietsenstallingen, inpandige installatieruimten (waaronder traforuimte en/of WKO installatieruimte), buitenruimten (zoals galerijen, balkons, loggia's) en onder maaiveld gelegen ruimten.

Bestemmingsplan - Bouwregels

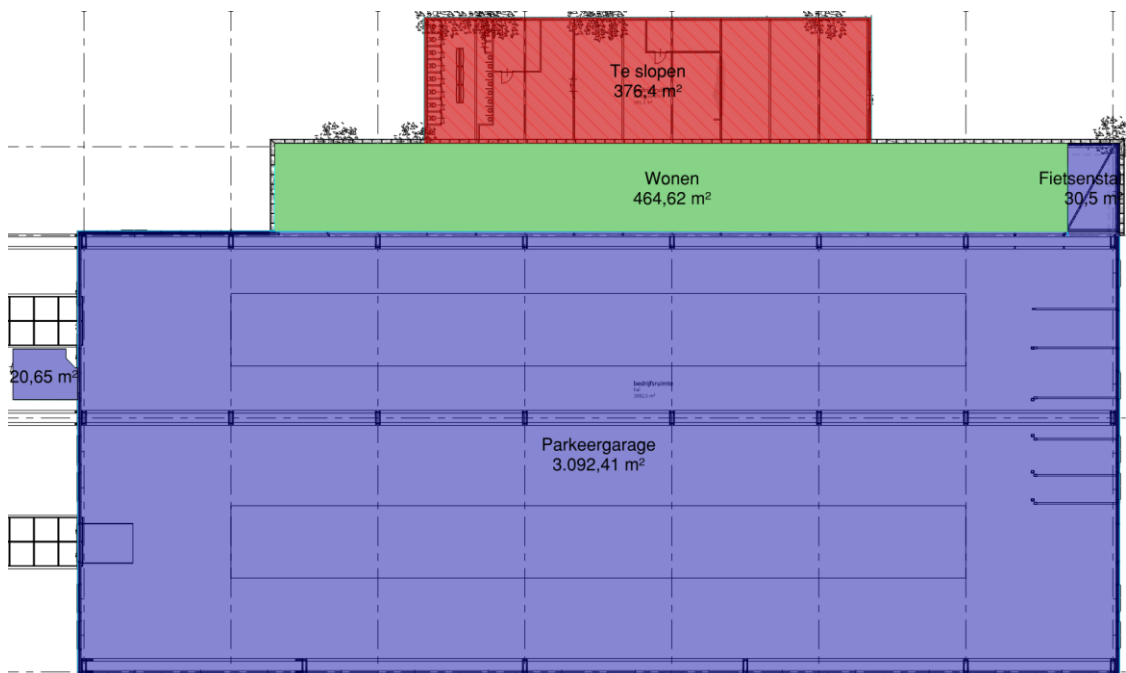
6.2.1 Algemeen

b. Voor bestaande bebouwing gelden de volgende regels:

Te toetsen bestemmingsplanregel: *bestaande bebouwing mag in stand worden gehouden en geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd overeenkomstig de aanduidingsvlakken*

- 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' voor wat betreft het bebouwd grondoppervlak;
- 'maximum bouwhoogte (m)' voor wat betreft de ten hoogste toegelaten bouwhoogte;
- 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' voor wat betreft de ten hoogste toegelaten goot- en bouwhoogte;
- 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m²)' voor wat betreft het ten hoogste toegelaten bruto vloeroppervlak;

Het bebouwd grondoppervlak van gebouw 320 wordt verkleind door de sloop van de aanbouw uit 1975. Dit betreft ca. 376m² BVO. Het gebouwvolume wordt verder gehandhaafd waarmee de maximale bouwhoogte en goothoogte niet veranderen. Het overige deel van de bebouwing wordt hersteld en krijgt de functie Parkeergarage of Wonen. Hiermee wordt voldaan aan deze regel.



Figuur 1 - Bestaande situatie met aanduiding nieuwe functies

6.2.3 Bouwveld 2

b Specifieke bouwaanduiding - bouwveld - 2.2

- **Te toetsen bestemmingsplanregel:** *uitsluitend bestaande bebouwing als bedoeld in 6.2.1 onder b. is toegestaan:*
 - 6.2.1. – b: *'specifieke bouwaanduiding - bestaand'* voor wat betreft het bebouwd grondoppervlak;

Deze regel gaat specifiek over het bebouwde grondoppervlak. Het plan voldoet aan deze regel aangezien bebouwd grondoppervlak wordt gehandhaafd of verkleind t.o.v. de huidige situatie.

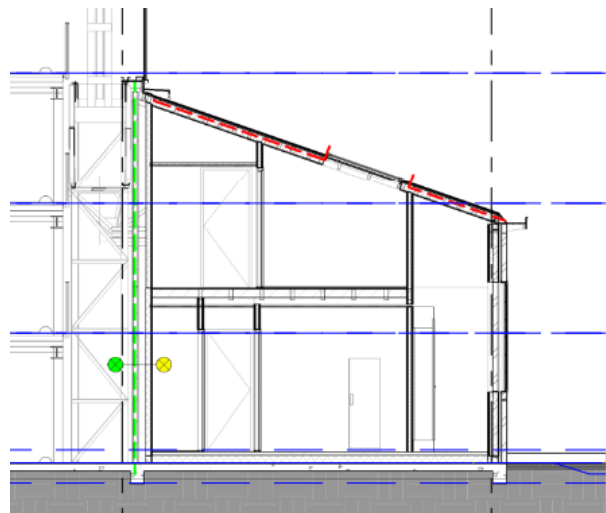
6.2.3 Bouwveld 2

b Specifieke bouwaanduiding - bouwveld - 2.2

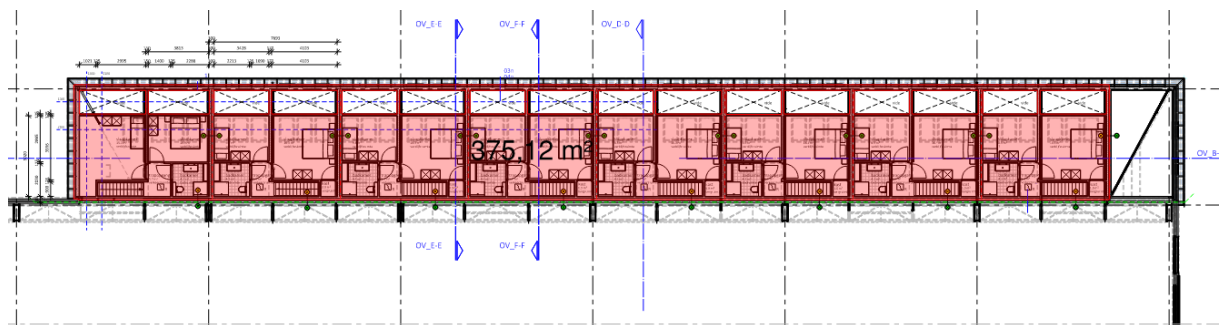
- **Te toetsen bestemmingsplanregel:** *nieuwe bebouwing is uitsluitend toegestaan ter vervanging of vernieuwing van bestaande bebouwing, met dien verstande dat het bebouwd oppervlak, het brutovloeroppervlak (bvo) en de goot- en bouwhoogte van de nieuwe bebouwing gelijk of kleiner is aan de te vervangen of te vernieuwen bestaande bebouwing;*

De parkeergarage wordt voorzien van 3 verdiepingen (4 bouwlagen in totaal). Aangezien zelfstandige parkeervoorzieningen zijn uitgezonderd van het bruto vloeroppervlak volgens de definitie in het bestemmingsplan worden deze m² niet meegerekend in de toe te voegen m² BVO.

Ter plaatse van de woningen wordt een verdieping toegevoegd binnen het bestaande volume. De woningen zijn voorzien van een vide (zie figuur 2) ter plaatse van de voorgevel over de gehele breedte van de woning waardoor de verdieping een kleiner oppervlak hebben dan de begane grond. Totaal betreft de toevoeging van de verdieping een oppervlak van ca. 375m² BVO. Aangezien het te slopen deel uit 1975 een groter oppervlak heeft (ca. 376m² BVO) is de totale bebouwing op bouwveld 2.2. in de nieuwe situatie per saldo ca. 30m² BVO kleiner dan in de huidige situatie. Hiermee wordt voldaan aan deze regel. Zie voor de oppervlakte van de verdieping ook bijlage 2.



Figuur 2 - Doorsnede woning met vide



Figuur 3 - Plattegrond inclusief aanduiding verdieping in woningen

6.2.3 Bouwveld 2

b Specifieke bouwaanduiding - bouwveld - 2.2

- **Te toetsen bestemmingsplanregel:** *de minimale afstand van het gebouw tot het hoofdgebouw binnen het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - bouwveld - 2.1' (gebouw 15) bedraagt 10 meter.*

De aanbouw van 1975 heeft een diepte van ca. 10 meter. Aangezien deze wordt gesloopt ontstaat hiermee een afstand van de voorgevel van de woningen tot aan het bouwvlak van bouwveld 2.1 die ca. 11,6 meter is. Hiermee wordt voldaan aan deze regel.



Figuur 4 - Uitsnede verbeelding bestemmingsplan incl. meting tussen de hoofdbebouwing van bouwvlakken 2.1 en 2.2

Akoestiek en Geur

Het plan is getoetst aan de kaders voor omgevingslawaaï. Hiervoor is in de stukken voor de vergunningsaanvraag de rapportage 'Nader Onderzoek Omgevingslawaaï' toegevoegd welke is opgesteld door Buro Bouwfysica. De conclusie dat wordt voldaan aan de gestelde kaders en er geen aanvullende maatregelen benodigd zijn.

Aanvullend is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de parkeergarage waarbij de interne en externe geluidsoverdracht is beoordeeld op de omliggende geluidsgevoelige gebouwen en de aangrenzende woningen.

Eveneens is onderzoek gedaan naar de regels aangaande Geur in het bestemmingsplan. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de rapportage gebruik- en brandventilatie opgesteld door Innax.

Bijlagen:

Bijlage 1_Monitoring Hembrug-Noord d.d. 12-12-2025

Bijlage 2_Meting verdieping woningen d.d. 12-12-2025