

TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begripsbepalingen	4
Artikel 2	Aanvullende begripsbepalingen	5
Artikel 3	Toepassingsbereik	9
Artikel 4	Wijze van meten	10
Artikel 5	Aanvraagvereisten	11
Artikel 6	Algemeen gebruiksverbod	12
Hoofdstuk 2	Functies en gebiedsaanwijzingen	13
Artikel 7	Groen	13
Artikel 8	Maatschappelijk	14
Artikel 9	Tuin	16
Artikel 10	Verkeer - Verblijfsgebied	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels voor activiteiten	18
Artikel 11	Anti-dubbel tel regel	18
Artikel 12	Algemene bouwregels	19
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 14	Aanvullende beoordelingsregels bouwactiviteit	22
Artikel 15	Overige regels	23
Hoofdstuk 4	Overgangsrecht	24
Artikel 16	Overgangsrecht	24

Regels

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op de gebiedsontwikkeling aan de Behouden Haven te Zaandam. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22d) van het omgevingsplan van de gemeente Zaanstad. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22d van het omgevingsplan van de gemeente Zaanstad. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22d.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22d.' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in artikel 1.1, eerste en tweede lid van dit omgevingsplan, zijn van toepassing op dit hoofdstuk (TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam), tenzij in artikel 2 van dit hoofdstuk (TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam) daarvan is afgeweken

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende aanvullende begripsbepalingen:

2.1 plan:

het TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam met identificatienummer NL.IMRO.0479.TAM8469OP-0301 van de gemeente Zaanstad;

2.2 omgevingsplan:

Het omgevingsplan van de gemeente Zaanstad waarvan dit TAM-omgevingsplan onderdeel uitmaakt;

2.3 de verbeelding:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.TAM8469OP-0301 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

2.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

2.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

2.6 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

2.7 aanleunwoning (VPT)

een zelfstandige woning voor personen, waarbij de bewoner zelfstandig woont maar wel gebruik kan maken van diensten en voorzieningen van die instelling, zoals maaltijden, behandeling of verpleging.

2.8 bebouwing:

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

2.9 bebouwingspercentage:

het in procenten (op de plankaart dan wel in de voorschriften) uitgedrukte deel van de functie, dat maximaal bebouwd mag worden, indien aanwezig;

2.10 bedrijf

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

2.11 bestaande bouwwerk, goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, afstand van bouwwerken, object, omvang, plaats:

bouwwerk, goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, afstand van bouwwerken, object, omvang, plaats, zoals dat of die bestaat of rechtens mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

2.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten vernieuwen of veranderen van een standplaats;

2.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

2.14 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

2.15 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

2.16 brutovloeroppervlakte:

de optelsom van de buitenwerkse maten van het vloeroppervlakte over alle bouwlagen;

2.17 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder uitstalling ten verkoop, het verkopen en leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

2.18 gebouw:

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

2.19 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkste is;

2.20 huishouden:

een persoon of groep personen, die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voer(t)(en) en wil(len) voeren. Hierbij moet sprake zijn van onderlinge, met een gezinsverband vergelijkbare, verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. kamergewijze verhuur wordt hieronder niet begrepen.

2.21 kamergewijze verhuur:

het duurzaam verblijven in een deel van een pand, zonder de bedoeling met de andere bewoners duurzaam in gezinsverband samen te wonen of duurzaam een gezamenlijk huishouden te voeren.

2.22 maatschappelijke voorzieningen:

Educatieve, (para)medische, sociale, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

2.23 overkapping:

Een dakconstructie zonder wanden, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen of andere bouwwerken.

2.24 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdingang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse.

2.25 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit één of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een bordeel.

2.26 verkoopvloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw ten behoeve van detailhandel, onder welke ruimten niet zijn begrepen opslag-, personeels-, sanitaire en andere dienstruimten, garderobes en keukens;

2.27 volumineuze detailhandelsbedrijf:

detailhandelsbedrijf:

- a. in auto's, motoren, boten en landbouwwerktuigen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen of materialen, mits de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van deze samenhangende artikelen niet meer bedraagt dan 20% van de brutovloeroppervlakte van het desbetreffende bedrijf;
- b. in caravans, tenten, zwembaden en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals specifieke onderhoudsmiddelen, onderdelen of materialen, recreatie- en campingbenodigdheden, mits de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van deze samenhangende artikelen niet meer bedraagt dan 20% van de brutovloeroppervlakte van het desbetreffende bedrijf, met een maximum van 100 m²;
- c. in grove bouwmaterialen en bouwstoffen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke, zoals stenen, zand, beton, bestrating materiaal, hout;
- d. in keukens, badkamers en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, inbouwapparatuur en tegels, mits de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van deze samenhangende artikelen niet meer bedraagt dan 20% van de brutovloeroppervlakte van het desbetreffende bedrijf;
- e. in artikelen en goederen die naar aard en omvang en effecten voor de omgeving gelijk kunnen worden gesteld met de hiervoor onder a t/m e bedoelde artikelen en goederen, in ieder geval met uitzondering van voedings- en genotmiddelen;
- f. in meubelen en woninginrichtingsartikelen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen als vloerbedekking, parket, verlichting, kachels en zonwering;
- g. in de vorm van bouwmarkten, zijnde detailhandel met een al dan niet geheel overdekte verkoopvloeroppervlakte, waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelfproducten uit voorraad op basis van zelfbediening wordt aangeboden;
- h. in de vorm van tuincentra, zijnde detailhandel met een al dan niet geheel overdekte verkoopvloeroppervlakte, waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden;

met per detailhandelsbedrijf:

1. een totale verkoopvloeroppervlakte van ten minste 400 m², voor zover betreft de onder a t/m e bedoelde;
2. een totale verkoopvloeroppervlakte van ten minste 700 m², voor zover betreft de onder f t/m h bedoelde;
3. een verkoopvloeroppervlakte voor goederen die duidelijk als branchevreemd kunnen worden aangemerkt, van ten hoogste 5% van de totale verkoopvloeroppervlakte, met een maximum van 50 m²;

2.28 voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

2.29 voorgevelrooilijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

2.30 wonen:

gehuisvest zijn en duurzaam verblijven in een woning.

2.31 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

2.32 zorgwoning:

een of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en of lichamelijke verzorging behoeven verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 6.1, 7.1 en 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 van dit omgevingsplan zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk (TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam).
3. De regels in dit hoofdstuk (TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam) zijn van toepassing op de locatie Behouden Haven te Zaandam, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMROTAM8469OP zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Artikel 4 Wijze van meten

In aanvulling op artikel 6.4 en artikel 22.24 van dit omgevingsplan, gelden de volgende meet- en rekenbepalingen.

4.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. Afstanden

De kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.

b. Bebouwingspercentage

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd; hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.

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. Bouwdiepte

Vanaf het peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

e. Bouwhoogte van een antenne-installatie

Tussen de voet van de antennedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; als de antennedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antennedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antennedrager.

f. Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

g. Brutovloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

h. Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

i. Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

j. Inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

k. Oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

4.2 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies en gebruiksactiviteiten.

Hoofdstuk 2 Functies en gebiedsaanwijzingen

Artikel 7 Groen

7.1 Functieomschrijving

Op de voor Groen aangewezen locaties zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. bermen;
- b. plantsoenen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. (openbare)nutsvoorzieningen;
- f. voet- en fietspaden;
- g. overige voorzieningen ten behoeve van deze gebruiksactiviteiten, met inbegrip van kunstobjecten;

alsmede voor ondergeschikte

- h. speeltoestellen;
- i. (ondergrondse) inzamelplaats voor gescheiden afval.

7.2 Beoordelingsregels over bouwwerken

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de functie met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Functieomschrijving

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen locaties zijn de volgende maatschappelijke gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. maatschappelijke functies zoals buurt- en wijkcentrums en ontmoetingsruimten en peuterspeelzalen uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- b. onderwijs en BSO uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';
- c. gymlokaal uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gymzaal';
- d. zorgwoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- e. speelterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speelterrein';
- f. erkers en balkons, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erker en balkon';

alsmede bestemd voor

- g. speelvoorzieningen;
- h. laad- en losvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen.

8.2 Beoordelingsregels over bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in artikel 6.8 eerste lid, aanhef en onder c van dit omgevingsplan en met in achtneming van het bepaalde in Artikel 14 van dit hoofdstuk (TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam), gelden voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken tevens de volgende beoordelingsregels.

8.2.1 Hoofdgebouw

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van dit omgevingsplan of het artikel dat daarvoor in dit omgevingsplan in de plaats zal treden en met in achtneming van het bepaalde in artikel 11, gelden voor een aanvraag voor een binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken tevens de volgende beoordelingsregels:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' is het aangegeven maximaal aantal wooneenheden toegestaan. Hierbij geldt dat het gaat om maximaal 100 zorgwoningen en 10 aanleunwoningen (VPT);
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale goothoogte en bouwhoogte toegestaan;
- e. de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' voor buurt- en wijkcentrums en ontmoetingsruimten bedraagt maximaal 600 m² bvo, hiervan mag maximaal 90 m² bvo in gebruik worden genomen voor een peuterspeelzaal;
- f. de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' voor klaslokalen en bijhorende voorzieningen;
- g. de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gymzaal' voor een gymlokaal bedraagt maximaal 455 m² bvo;
- h. tevens voldaan wordt aan de algemene beoordelingsregels staande in Artikel 12.

8.2.2 Gebouwen, bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen, bouwwerken en overkappingen gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. gebouwen, bouwwerken en overkappingen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is uitsluitend een fietsenstalling toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

8.2.3 Beoordelingsregels over bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder erf-en terreinafscheidingen), geldt dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m.

8.3 Specifieke beoordelingsregels

8.3.1 Aanleunwoningen - VPT

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1, onder b en 8.2.1 onder b afwijken, omtrent het toestaan van aanleunwoningen (VPT) ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'.

8.3.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning genoemd onder 8.3.1 wordt alleen verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:

- a. de extra woningen worden uitsluitend gerealiseerd op de begane grond;
- b. de woningen hebben een oppervlakte van maximaal 55 m² per woning;
- c. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte zoals vervat in 12.1;
- e. de woningen zijn stedenbouwkundig inpasbaar;
- f. het extra toegestaande aantal wooneenheden bedraagt maximaal 10.

Artikel 9 Tuin

9.1 Functieomschrijving

Op de voor 'Tuin' aangewezen locaties zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. tuinen;
- b. erkers en balkons, ten behoeve van de aansluitende functie 'Maatschappelijk', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erker en balkon'.

9.2 Beoordelingsregels over bouwwerken

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat een erker en balkon ten behoeve van de aansluitende functie 'Maatschappelijk' uitsluitend is toegestaan binnen de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erker en balkon'.

Artikel 10 Verkeer - Verblijfsgebied

10.1 Functieomschrijving

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen locaties zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. buurtontsluitingswegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- alsmede voor
- d. bermen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. speeltoestellen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. (ondergrondse) inzamelplaats voor gescheiden afval.

10.2 Beoordelingsregels over bouwwerken

Op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de functie uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² en niet meer dan 3 meter hoog.

Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten

Artikel 11 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Parkeren

12.1.1 Algemeen

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

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

12.2 Regels over het uiterlijk van bouwwerken

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

- a. Een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, wordt alleen verleend indien het uiterlijk van het bouwwerk op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan niet in strijd is met de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan 'Behouden Haven Zaandam' 10 juli 2025, zoals staande in Bijlage 2.
- b. Bij de beoordeling van een aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in lid a. wordt de Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad (AWMZ) om advies gevraagd.
- c. Bij de advisering over de aanvraag als bedoeld in lid b. en bij de interpretatie van de beoordelingsregels als bedoeld in lid a. betreft de AWMZ de regels over het uiterlijk van bouwwerken zoals opgenomen op de pagina's 11 tot en met 31 van het Beeldkwaliteitsplan 'Behouden Haven Zaandam' zoals staande in Bijlage 2.
- d. De omgevingsvergunning wordt ook verleend indien Burgemeester en Wethouders in afwijking van het advies van de AWMZ van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.

12.3 Waterberging

12.3.1 Algemeen

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken, is slechts toegestaan indien voldaan wordt aan de benodigde hemelwaterberging.

12.3.2 Beoordelingsregel hemelwaterberging

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning 12.3.1 voor het bouwen of herontwikkelen, waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak, moet worden voorzien in een waterberging voor hemelwater op het eigen terrein dient te voldoen aan de volgende beoordelingsregels:

- a. De waterberging moet een minimale capaciteit per m² verhard oppervlak hebben, conform de 'Waterschapsverordening Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier'.
- b. de hemelwaterberging mag ook nabij het plangebied van de ruimtelijke ontwikkeling worden gerealiseerd, indien dit op eigen terrein niet mogelijk is.
- c. De waterberging wordt zodanig ontworpen en in stand gehouden dat deze na 96 uur, maar niet eerder dan 48 uur, weer volledig beschikbaar is.
- d. De hemelwaterberging, of compensatie in samenspraak met gemeente en Hoogheemraadschap tot een

overeenstemming is gekomen.

12.4 Windhinder

12.4.1 Algemeen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt dat voldaan moet worden aan de NEN 8100.

12.4.2 Beoordelingsregels windhinder

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning 12.4.1 voor het bouwen van een gebouw verleend kan worden, dient te voldoen aan de volgende beoordelingsregels:

- a. ter plaatse van de entrees van het gebouw moet de gestelde windklimaat voor slenteren bereikt worden, als bedoeld in de NEN 8100;
- b. ter plaatse van het overig gebied een minimaal matig windklimaat voor doorlopen bereikt te worden, als bedoeld in de NEN 8100;
- c. voorgaande (ontwerp)voorzieningen om tot het gewenste windklimaat te komen moeten worden behouden.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Bodem

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van een gebouw geldt dat het in gebruik laten nemen van bodemgevoelige gebouwen en bodemgevoelige locaties verboden is zonder dat het in Bijlage 1, genoemde nader onderzoek naar de kwaliteit van de bodem is uitgevoerd en dat door een ter zake deskundige van het bevoegd gezag, wordt verklaard dat de bodem geschikt wordt geacht voor het beoogde gebruik.

Artikel 14 Aanvullende beoordelingsregels bouwactiviteit

14.1 Specifieke beoordelingsregels bouwactiviteit

14.1.1 Bouwactiviteit

Met een omgevingsvergunning zijn in afwijking van de regels in de voorgaande artikelen toegestaan:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 5 meter, en een maximale brutovloeroppervlak van 30 m²;
- b. afwijkingen van de in de planregels voorgeschreven maten, afmetingen, percentages met maximaal 10%;
- c. afwijkingen van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen en aanduidingen;
- d. bouwwerken ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen.

14.1.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning bedoeld in lid 14.1.1 wordt alleen verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:

- a. de afwijking in het belang is van een ruimtelijk, technisch of duurzaam beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein of om te voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving; en
- b. slechts in geringe mate wordt afgeweken van de bestemmingsgrenzen en aanduidingen, met een maximum van 2 meter.

Artikel 15 Overige regels

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of functiegrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. functiegrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt;
- b. airco-installaties, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuizen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. functiegrenzen niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. ventilatiekanalen, afvoerpijpen, schoorstenen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. functiegrenzen niet meer dan 5 meter bedraagt;
- d. luifels en overstekende daken en andere vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. functiegrenzen niet meer dan 2,5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 Bestaande bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het hoofdstuk aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

16.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 16.1.1 met maximaal 10%.

16.1.3 Uitzondering

Lid 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 Bestaand gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk (TAM-omgevingsplan) en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

16.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit hoofdstuk (TAM-omgevingsplan) strijdige gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.2.4 Uitzonderingen

Lid 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.