

Vastgesteld
Bestemmingsplan

Noorderveen

Regels

Noorderveen

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	16
Artikel 3 Agrarisch met waarden	16
Artikel 4 Bedrijf	21
Artikel 5 Bedrijf - Hondenuitlaatservice	23
Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening	25
Artikel 7 Groen	26
Artikel 8 Recreatie	27
Artikel 9 Tuin	30
Artikel 10 Verkeer	31
Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied	32
Artikel 12 Water	33
Artikel 13 Wonen	34
Artikel 14 Waarde - Archeologie	38
Artikel 15 Waterstaat - Waterkering	40
Hoofdstuk 3 Algemene regels	42
Artikel 16 Anti-dubbelregel	42
Artikel 17 Algemene bouwregels	43
Artikel 18 Algemene gebruiksregels	44
Artikel 19 Algemene aanduidingsregels	46
Artikel 20 Algemene afwijkingsregels	47
Artikel 21 Algemene procedureregels	48
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	49
Artikel 22 Overgangsrecht	49
Artikel 23 Slotregel	51

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Noorderveen met identificatienummer NL.IMRO.0479.STED3778BP-0301 van de gemeente Zaanstad.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aangebouwd bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daartegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.7 Achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.8 Achtergevel

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

1.9 Achtergevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.10 Africhten en trainen van paarden

Onder het africhten van paarden wordt verstaan het zadelmak maken, het betuigen, het keuringsklaar maken enzovoort.

Onder het trainen wordt verstaan een combinatie van training van paarden, het uitbrengen van paarden in de sport en het geven van instructie aan derden op paarden die niet in eigendom zijn van het bedrijf ten behoeve van de professionele paardensport.

1.11 Agrarische bedrijfswoning

Een woning in of bij een agrarisch bedrijfsgebouw, bestemd voor permanente bewoning door één huishouden dat behoort bij en waarvan de bewoning verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op het perceel waarop de woning zich bevindt.

1.12 Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de wel of niet in de techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.13 Antennedrager

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.14 Archeologische waarde

Waarde waarvan de aanwezigheid bekend is in de vorm van fysieke overblijfselen in de bodem.

1.15 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.16 Bebouwingsbeeld

Het aanzicht van bebouwing dat wordt bepaald door de langs een wegzijde of binnen een cluster aanwezige gevelbreedten, kavelgrootten, grondvlakken, goot- en nokhoogtes, voorgevelrooilijnen — die bepalend zijn voor de afstand tussen bebouwing en openbare ruimte, nokrichting, kapvormen en maaswijdten tussen bouwwerken (doorzichten).

1.17 Bebouwingsgebied

Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

1.18 Bebouwingspercentage

Het percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden.

1.19 Bed & Breakfast

Verhuur van een deel van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de aanwezigheid van (de vertegenwoordiger van) de hoofdbewoner van de betreffende woonruimte, al dan niet met ontbijt.

1.20 Bedrijfsmatige exploitatie

Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de verblijfsrecreatieve functie daadwerkelijk sprake is van kort verblijf met als focus toeristische vernachtingsmogelijkheden.

1.21 Bedrijfsmatige paardenhouderij

Een paardenhouderij waar meer dan 5 paarden worden gehouden. Het inkomen is hierbij geen criterium.

1.22 Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.23 Bestaande bebouwing

Bebouwing, die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan rechtmatig aanwezig is of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend dan wel een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend die kan worden verleend.

1.24 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.25 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 Bijbehorende bouwwerk

Een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel verbonden met een zich op hetzelfde bouwvlak bevindend hoofdgebouw, daar al of niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak.

1.27 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.28 Bouwgrens

Een op de verbeelding aangegeven lijn die niet door gebouwen of andere bouwwerken mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.29 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.30 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.31 Bouwvlak

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

1.32 Bouwwerk

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

1.33 Brutovloeroppervlakte (bvo)

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc.

1.34 Cultuurhistorische waarde

De positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalend voor de identiteit van een plek of gebied en aanknopingspunten biedend voor toekomstige ontwikkelingen en onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken.

1.35 Dagrecreatie

Recreatie buiten de woning, zonder dat daar een overnachting elders mee gepaard gaat.

1.36 Dagrecreatief medegebruik

Een dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, kleinschalige toervaart, een vissteiger, een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik.

1.37 Dak

Bovenbeëindiging van een gebouw.

1.38 Dakopbouw

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijde(n) van de constructie in één of meer dakvlak(ken) van het dak zijn geplaatst.

1.39 Dakkapel

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de goot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.40 Daknok

Hoogste punt van een schuin dak.

1.41 Dakvlak

Een hellend vlak in een dak.

1.42 Dakvoet

Laagste punt van een schuin dak.

1.43 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter koop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, anders dan:

- in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis
- perifere detailhandel
- volumineuze detailhandel.

1.44 Detailhandel perifeer

Vestiging van detailhandel die vanwege de omvang en/ of de aard van de gevoerde artikelen niet binnen het centrum of de wijkwinkelcentra gevestigd kunnen worden, zoals bijvoorbeeld auto's, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, bouwmarkten, keukens, woninginrichting.

1.45 Eerste bouwlaag of plint

De bouwlaag op de begane grond.

1.46 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.

1.47 Erker

Ondergeschikte toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas.

1.48 Gebouw

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

1.49 Geitenhouderij

Een inrichting, als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet milieubeheer, geheel of gedeeltelijk gericht op het fokken, mesten en houden van geiten.

1.50 Gevelbreedte

De breedte van de naar de weg gekeerde zijde van een gebouw.

1.51 Grondgebonden agrarisch bedrijf

Grondgebonden agrarische bedrijven zijn gericht op het voortbrengen van dierlijke of plantaardige producten door middel van het telen van landbouwgewassen en/of het houden van (landbouw)dieren. Hieronder valt ook een paardenhouderij maar geen boomteelt en sierteelt.

1.52 Groenvoorziening(en)

Ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, bermen, plantsoenen, oever-, groenvoorzieningen en open speelplekken met of zonder speeltoestellen, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.53 Handelsstal

Een dierenverblijf voor het aanhouden van paarden ten behoeve van een bedrijf dat paarden in- en verkoopt.

1.54 Hondenuitlaatservice

Een bedrijf dat zich toelegt op de dagopvang, het uitlaten, trainen en trimmen van honden en dagbesteding, met daarbij behorende voorzieningen zoals uitrenvelden, een tuin, een kantine, een blokhut om te schuilen en een mestbak ten behoeve van de opvang van honden.

1.55 Hoofdbewoner

Degene die officieel als bewoner van een woning of ander gebouw geregistreerd is en daarmee onder andere verantwoordelijk is voor het betalen van bepaalde lasten.

1.56 Hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.57 (aan) Huisgebonden beroep/bedrijf

Een beroep of bedrijf, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij:

- de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;
- de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie en
- de verlening van diensten c.q. de uitoefening van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk geen aard, omvang en uitstraling heeft die strijdig is met de woonfunctie.

1.58 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.

1.59 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.

1.60 Kampeermiddelen

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of toercaravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.61 Kano-opstapplaats

Een opstapplaats voor een boot die in principe met in de hand gehouden peddels met spierkracht voortbewogen wordt.

1.62 Kap

Een samenstel van houten, metalen of betonnen onderdelen die de dakbedekking draagt.

1.63 Kas

Een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of gedeeltelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, groenten, bloemen en planten alsmede zaadveredelingsactiviteiten.

1.64 Kinderboerderij

(speel)boerderij met dieren inclusief avonturenpark voor pony- en paardenverhuur, ingericht voor recreatie, educatie en dagbesteding.

1.65 Maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.66 Manege

Een bedrijf kan als manege worden beschouwd indien de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructie in diverse disciplines aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden.

1.67 Mantelzorg

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.68 Nutsvoorziening

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals onder meer transformatorhuisjes, gasreducerstations, pompstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.69 Omzetten

Het omzetten van een (gedeelte van een) woning/zelfstandige woonruimte of een (gedeelte van een) gebouw waarin wonen is toegestaan, naar één of meerdere onzelfstandige woonruimte(n).

1.70 Ondergeschikte bouwdelen

Een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend deel (maximaal 1 m) van een bouwwerk. De volgende ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen;
- b. ventilatiekanalen, schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuisen, luchtkokers, lichtkappen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen;
- c. luifels, erkers, balkons en overstekende daken en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen.

1.71 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte, die geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.72 Openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.73 Openbare ruimte

Rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met inbegrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.74 Paardenfokkerij

Een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden en de verkoop van gefokte paarden.

1.75 Paardenmelkerij

In een paardenmelkerij worden merries gemolken voor de verkoop van melk en/of melkproducten geproduceerd uit melk afkomstig van merries. Een paardenmelkerij is een agrarisch bedrijf en kan worden vergeleken met een bedrijf met melkkoeien of melkgeiten. De omvang van de meeste paardenmelkerijen is kleiner dan een bedrijf met koeien of geiten, aangezien paardenmelk per liter veel meer opbrengt dan koeien en -geitenmelk kan met minder productie worden volstaan.

1.76 Particuliere vakantieverhuur

Verhuur van woonruimte bij afwezigheid van degene die de woning rechtsgeldig aanbiedt.

1.77 Peil

Onder het peil wordt verstaan:

- 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 gebouwen die in een dijk zijn gebouwd: de hoogte van de kruin van de dijk ter hoogte van de hoofdtoegang;
 - c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
 - d. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil.

1.78 Productiegerichte paardenhouderij

Een bedrijfsmatige paardenhouderij, waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht, die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden. Het paard als product staat hier centraal, niet zozeer de ontwikkeling van de ruiter. Vormen van productiegerichte paardenhouderij zijn een paardenmelkerij, een handelsstal, een paardenfokkerij, een africhtingsstal, een paardenfokkerij en een stalhouderij.

1.79 Recreatief medegebruik

Recreatief gebruik dat ondergeschikt is aan de functie conform de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.80 Recreatieve voorzieningen

Gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding met uitzondering van seksinrichtingen en horecavoorzieningen.

1.81 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 parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.82 Serrestal

Een dierenverblijf met een zeer open karakter. Het dak is speciaal ontworpen om veel lichtinval in de stal te hebben. De dakvorm is daarom veelal afwijkend van de traditionele bouw en vereist een relatief hoge goothoogte.

1.83 Speelvoorzieningen

Voorzieningen voor speelgelegenheden, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en sport- en speelplaatsen/terreinen met inbegrip van multifunctionele verharde speelvelden, skatebanen, sport- en spelattributen (doelwanden, basketbalpalen etc.) en trapvelden.

1.84 Staat van Horeca-activiteiten

Staat van Horeca-activiteiten die deel uitmaakt van deze regels.

1.85 Stalhouderij

In een stalhouderij vindt verhuur plaats van aanspanningen voor huwelijken, begrafenissen, tochten of shows. Een stalhouderij valt onder de productiegerichte paardenhouderij indien er nauwelijks klanten worden ontvangen, en de activiteit vooral bestaat uit het trainen van de paarden.

1.86 Straatmeubilair

De op of bij een weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegbebakening, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaarden, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen enabri's.

1.87 Surplus (overschot/meerdere)

Het aantal m² dat boven de maximaal toegestane m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is.

1.88 Toeristische verhuur

Een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse in een daarvoor geschikte woning (hoofdgebouw of aangebouwd bijbehorend bouwwerk) verblijft. Daaronder ook begrepen Bed & Breakfast en particuliere vakantieverhuur.

1.89 Uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in functioneel opzicht verbonden is, en dat door de vorm als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.90 Verkeersvoorzieningen

Rotondes, voet- en fietspaden, bermen, bruggen, viaducten, geluidschermen, bushaltes, parkeervoorzieningen, verkeerslichten, lantaarnpalen en fietsenstallingen.

1.91 Volkstuin

Een op zichzelf staand terrein voor niet commerciële sier- en/of groenteteelt.

1.92 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.

1.93 Voorgevellijn

Denkbeeldige of op de verbeelding aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrens. Deze staat aangegeven in het bestemmingsplan, beheersverordening of gemeentelijke bouwverordening.

1.94 Waterstaatkundige werken

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluisen, beschoeiingen, remmingswerken, uitgezonderd steigers.

1.95 Weg

Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen zijnde, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken, nutsvoorzieningen, alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.96 Wezenlijke voorziening

Als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen.

1.97 Windturbine

Een door wind aangedreven bouwwerk met een rotordiameter groter dan 5 meter en een ashoogte groter dan 7 meter waarmee energie wordt opgewekt, inclusief de bij dit bouwwerk behorende (infrastructurele) voorzieningen, met uitzondering van traditionele windmolens of replica's hiervan.

1.98 Wonen

Gehuisvest zijn en duurzaam verblijven in een woning.

1.99 Woning

Een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, niet zijnde kamerverhuur.

1.100 Woningsplitsing

Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer zelfstandige woningen en/of het toevoegen van een extra woning in een bijbehorend bouwwerk.

1.101 Zelfstandige woonruimte

Woonruimte die door een huishouden wordt bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte, waarbij sprake moet zijn van een eigen toegang tot de woonruimte.

1.102 Zendmast

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.103 Zijgevel

Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel, voor zover gelegen meer dan 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

1.104 Zijgevellijn

Denkbeeldige of op de verbeelding aangegeven lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.105 Zorgwonen

Wonen met zorg door mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op enige zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt.

1.106 Zorgboerderij

Een woning bestemd voor personen met fysieke en/of psychische beperkingen, waar zorgverlening en/of klinische begeleiding noodzakelijk is op basis van dagverblijf.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstanden

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

2.2 Bebouwingsoppervlakte van een bouwwerk

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

2.3 Begrenzing van de bestemmingen

Voorzover niet in maten op de verbeelding vastgelegd, door middel van meting op de verbeelding vanaf het hart van de lijn met een nauwkeurigheidsgraad van 1 m.

2.4 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.

2.5 Bouwdiepte

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

2.6 Bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.7 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 bouwdelen.

2.8 Dakhelling

Helling langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.9 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, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.

2.10 Hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as/tiphoogte van de windturbine.

2.11 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.

2.12 Ondergeschikte bouwdelen

De volgende ondergeschikte bouwdelen, met uitzondering van dakopbouwen en dakkapellen, worden buiten beschouwing gelaten:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen;
- b. ventilatiekanalen, schoorstenen, liftkoers, zonnepanelen, trappenhuizen, luchtkokers, lichtkappen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen;
- c. luifels, erkers, balkons en overstekende daken en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen.

2.13 Zichtbaarheid dakterras

De lijn die wordt getrokken vanuit het midden van het straatprofiel op ooghoogte (1,50m) langs het snijpunt van het verticale gevelvlak en het horizontaledakvlak. Achter deze lijn mag een dakterras met hekwerk worden geplaatst mits het hoogste punt hiervan zich achter deze lijn bevindt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven, waaronder inbegrepen de productiegerichte paardenhouderij;
- b. één agrarische bedrijfswoning per bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. een (paarden)rijbak binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardrijbak';
- d. behoud van de waarden van de Stelling van Amsterdam en Nationaal Landschap Laag Holland zoals grote openheid van het landschap, weidevogelgebied, veenpakketten, historische watergangen, archeologische en cultuurhistorische waarden;
- e. dagrecreatief medegebruik;
- f. opstapplaatsen voor kano's en boten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tevens voor opslag van veevoer;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorzieningen paardenhouderij' tevens voor voorzieningen behorende tot een paardenhouderij, zoals een stapmolen, langeercirkel en paddock, met uitzondering van een (paarden)rijbak;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uitrenveld' tevens voor een uitrenveld behorende tot een hondenuitlaatservice;
- j. groenvoorzieningen;
- k. voorzieningen ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen, waterhuishouding en de luchtvaart en luchtverkeersveiligheid;
- l. (recreatie)paden, bruggen en steigers;
- m. water.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden in het algemeen de volgende regels:

- a. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan;
- b. tenzij door middel van een bouwvlak, bouw- of maatvoeringsaanduiding anders is aangegeven mag het bouwvlak voor maximaal 70 % worden bebouwd, met dien verstande dat geurgevoelige objecten niet mogen worden gebouwd zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. bedrijfsgebouwen ten minste 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van een agrarische bedrijfswoning dienen te worden gebouwd;
 2. bedrijfsgebouwen 15 m achter (het verlengde van) de verst van de weg liggende gevel (achtergevel) van een stolpboerderij dienen te worden gebouwd;
 3. indien geen agrarische bedrijfswoning of stolpboerderij aanwezig is, dienen bedrijfsgebouwen ten minste 15 m achter de voorste grens van het bouwvlak te worden gebouwd;
 4. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt;

5. de afstand tussen de as van de weg en de naar de weg gekeerde gevel van een agrarische bedrijfswoning ten minste de bestaande afstand bedraagt;
 6. de afstand van een agrarische bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
 7. bijbehorende bouwwerken tevens zijn toegestaan op de bij de woning behorende erven die liggen binnen deze bestemming en niet grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied;
 8. bijbehorende bouwwerken tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn van de agrarische bedrijfswoning liggen;
 9. naast de woning gelegen bijbehorende bouwwerken alleen zijn toegestaan aan één zijde van de agrarische bedrijfswoning niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
 10. de maximale breedte van naast de agrarische bedrijfswoning gelegen bijbehorende bouwwerken 60% is van de breedte van de agrarische bedrijfswoning met een maximum van 5 m;
- b. gebouwen mogen slechts voor één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' en 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' geldt voor agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische bedrijfswoningen dat ten hoogste de aangegeven goot-, bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage is toegestaan, met dien verstande dat voor bijbehorende bouwwerken bij een agrarische bedrijfswoning geldt dat:
1. de oppervlakte in het bebouwingsgebied niet meer bedraagt dan:
 - in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,
 2. als het bestaande oppervlak aan bijbehorende bouwwerken groter is dan wat is toegestaan zoals bepaald in lid 3.2.2 onder c sub 1, is het bestaande oppervlak aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
 3. de goothoogte maximaal de hoogte bedraagt van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw + 0,30 m;
 4. indien het bijbehorende bouwwerk wordt voorzien van een kap dan dient de dakhelling gelijk of kleiner te zijn dan die van de agrarische bedrijfswoning;
 5. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ligt ten minste 1,50 m onder de nok van de bedrijfswoning;
- d. de inhoud van de bedrijfswoning is maximaal 750 m³.

3.2.3 *Rijbak binnen bouwvlak*

Voor het bouwen van rijbakken gelden de volgende regels:

- a. rijbakken dienen achter de bebouwing gerealiseerd te worden;
- b. rijbakken dienen binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardrijbak' gerealiseerd te worden;
- c. de voorziening moet minimaal 400 m² en maximaal 1200 m² bedragen;
- d. de afstand tussen rijbak en woning van derden bedraagt minimaal 50 m;
- e. bij de rijbak mogen ten hoogste 6 lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m;
- f. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de rijbak gericht te zijn en is alleen toegestaan tussen 7:00-23:00 uur.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak worden opgericht ten behoeve van de op grond van in lid 3.1 toegelaten functies, met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen tevens zijn toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf 3 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen met dien verstande dat de hoogte van de erfafscheiding vóór de naar de weg gekeerde gevel en het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van voedersilo's mag niet meer bedragen dan 15 m;
- d. de bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van mestsilo's mag niet meer bedragen dan 7 m;
- f. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 4 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- h. de doorvaarhoogte van bruggen mag niet minder dan 1,20 m bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' geldt dat (overdekte) opslag buiten het bouwvlak is toegestaan voor stallen/houden van kleinvee met een hoogte van maximaal 3 m en een gezamenlijke oppervlakte van 150 m².

3.2.5 *Ondergronds bouwen*

Op de gronden binnen deze bestemming mag ondergronds worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd, eveneens ondergronds mag worden gebouwd, en daarnaast direct aansluitend in- en uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken mogen worden gebouwd en;
- b. de verticale diepte niet meer mag bedragen dan 3,5 m.

3.2.6 *Schuilstal*

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 is een gebouw in de vorm van een schuilstal zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan als:

- a. deze uitsluitend is bedoeld als schuilvoorziening voor dieren voor weersomstandigheden;
- b. het grondoppervlak van de schuilstal niet meer bedraagt dan 30m²; en
- c. er niet meer dan één schuilstal per perceel met een minimum omvang van 5.000m² wordt gebouwd.

3.3 **Nadere eisen**

3.3.1 *Algemeen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de omvang van bouwwerken met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- c. het uitzicht van woningen;
- d. de verkeersveiligheid.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

3.4.1 *Afwijken kano-opstapplaatsen buiten bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in 3.2.4 onder a voor het bouwen van een kano-opstapplaats buiten het bouwvlak, indien geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'.

3.4.2 *Afwijken serrestallen*

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 voor het verhogen van de goothoogte van serrestallen, waarbij de maximale bouwhoogte blijft gehandhaafd.

3.4.3 *Afwijken rijbakken ten behoeve van hobbymatig gebruik*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 voor het realiseren van een rijbak buiten het bouwvlak met inachtneming van het volgende:

- a. de rijbak is uitsluitend bedoeld voor hobbymatig gebruik (maximaal 5 paarden) behorende bij een (bedrijfs)woning binnen de bestemming Wonen;
- b. de rijbak wordt op maximaal 5 meter van het betreffende bestemmingsvlak gesitueerd;
- c. er is aangetoond dat situering binnen het bestemmingsvlak Wonen redelijkerwijs niet mogelijk is;
- d. per (bedrijfs)woning is maximaal één rijbak toegestaan;
- e. het woon- en leefklimaat van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. de voorziening moet minimaal 400 m² en maximaal 1200 m² bedragen;
- g. de afstand tussen rijbak en woning van derden bedraagt minimaal 25 m;
- h. bij de rijbak mogen geen lichtmasten en/of hekwerken worden geplaatst;
- i. de rijbak mag omheind worden met een aarden walletje van maximaal 60 cm hoog, of afgezet worden met linten;
- j. er wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Beleidsnota Paarden houden in het Zaanse landschap' zoals opgenomen in Bijlage 3 of rechtsopvolgers hiervan.

3.5 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

3.5.1 *Algemeen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen van dammen, kades en/of duikers, vlonders en schoeiingen;
- c. het aanleggen en/of verharden van paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- e. het aanbrengen van bomen en opgaande beplanting;
- f. het verleggen, graven of dempen van waterlopen en/of waterpartijen;
- g. het verbreden of verdiepen van plassen, sloten of andere watergangen;
- h. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- i. het aanleggen van opslag- of stortplaatsen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanleggelegenheden.

3.5.2 *Uitzondering*

Het in lid 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of beheer betreffen;
- b. het activiteiten betreffen die plaatsvinden in het kader van natuurbeheer op basis van een beheerplan ex Wet natuurbescherming, het bosbeheer of het landschapsonderhoud;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op grond van andere regelgeving verleende vergunning;
- e. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare, nutsvoorzieningen.

3.5.3 Voorwaarden voor verlening

De in lid 3.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke kwaliteiten van het terrein;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke kwaliteiten van het terrein;
- c. geen sprake is van een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- d. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan';
- e. er dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder in het geval van ingrepen in het watersysteem;
- f. de aan te leggen kavelpaden maximaal een lengte hebben van 900 m en een breedte van 3 m;
- g. de aan te leggen natuurpaden de uitoefening van agrarische bedrijven niet onevenredig wordt belemmeren;
- h. de aan te leggen oppervlakteverhardingen maximaal 200 m² bedraagt, met dien verstande dat bij de uitbreiding van het erf bij een agrarische bouwvlak maximaal 3.000 m² mag worden verhard;
- i. een ophoging uitsluitend noodzakelijk is in verband met het herstel van veenscheuren, het op de hoogte houden van kaden rond percelen of het compenseren van verzakkingen;
- j. het verleggen, graven, verbreden, verdiepen of dempen van waterlopen en/of waterpartijen, plassen, sloten of andere watergangen noodzakelijk is voor waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- k. de opslag- of stortplaats slechts een voederkuil betreft voor wintervoer en deze dient zoveel mogelijk aan te sluiten aan het agrarische bouwvlak;
- l. het scheuren van grasland voor agrarisch beheer nodig is voor de instandhouding van het grasland. De omzetting van grasland in bouwland of het scheuren van grasland ten behoeve van maisteelt is niet toegestaan.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ambachtelijke bedrijven en ateliers van maximaal milieucategorie 1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en distributie', tevens voor een opslag- en distributiebedrijf;
- c. buitenopslag is binnen het bestemmingsvlak toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m, met uitzondering van de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - buitenopslag';
- d. caravanstalling, mits inpandig in de bedrijfsgebouwen;
- e. groen- en ervvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- h. water;
- i. andere bijbehorende functies en voorzieningen ten behoeve van de bestemming, waaronder (collectieve) voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en voorzieningen ten behoeve van warmte- koudeopslag.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m indien geplaatst op een afstand van meer dan 3 m achter de voorgevelrooilijn en op meer dan 1 m van openbaar gebied;
- b. de maximale hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m met een maximum van 1 mast per erf;
- c. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de omvang van bouwwerken met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- c. het uitzicht van woningen;
- d. de verkeersveiligheid.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 teneinde de bouw van windturbines toe te staan, met dien verstande dat de ashoogte niet meer dan 7 meter en de rotordiameter niet meer dan 5 meter mag bedragen, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- b. de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de aangrenzende percelen;
- c. de verkeerssituatie.

Artikel 5 Bedrijf - Hondenuitlaatservice

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Hondenuitlaatservice' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hondenuitlaatservice;
- b. ondergeschikte paardenhouderij, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - houden van paarden niet toegestaan';
- c. buitenopslag is binnen het bestemmingsvlak toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- d. groen- en erfvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- g. water;
- h. andere bijbehorende functies en voorzieningen ten behoeve van de bestemming, waaronder (collectieve) voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en voorzieningen ten behoeve van warmte- koudeopslag.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

5.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met een maximum oppervlak van 500 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen direct aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak maximaal 100 m² bedraagt;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan.

5.2.2 Rijkbak binnen bouwvlak

Voor het bouwen van rijbakken gelden de volgende regels:

- a. rijbakken zijn slechts toegestaan;
- b. de voorziening moet minimaal 400 m² en maximaal 1200 m² bedragen;
- c. de afstand tussen rijbak en woning van derden bedraagt minimaal 50 m;
- d. bij de rijbak mogen ten hoogste 6 lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m;
- e. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de rijbak gericht te zijn en is alleen toegestaan tussen 7:00-23:00 uur.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m indien geplaatst op een afstand van meer dan 3 m achter de voorgevelrooilijn en op meer dan 1 m van openbaar gebied;
- b. de maximale hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m met een maximum van 1 mast per erf;
- c. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 m mag bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Dagbesteding

Dagbesteding bij de hondenuitlaatservice is toegestaan, indien:

- a. de opvang maximaal 8 personen bedraagt;
- b. parkeren op eigen terrein plaats vindt.

5.3.2 Strijdig gebruik

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - mestopslag niet toegestaan' mogen de gronden niet worden gebruikt voor mestopslag.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - houden van paarden niet toegestaan' mogen de gronden niet gebruikt worden voor het houden van paarden.

5.4 Nadere eisen

5.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de omvang van bouwwerken met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- c. het uitzicht van woningen;
- d. de verkeersveiligheid.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 teneinde de bouw van windturbines toe te staan, met dien verstande dat de ashoogte niet meer dan 7 meter en de rotordiameter niet meer dan 5 meter mag bedragen, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - 1. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
 - 2. de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de aangrenzende percelen;
 - 3. de verkeerssituatie.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gemaal;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water;
- d. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. perceelontsluitingen;
- f. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van scheepvaartverkeerstekens en andere nautische verkeersvoorzieningen bedragen maximaal 12 m.
- c. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 m.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. opstapplaatsen voor kano's en boten;
- c. bruggen, duikers en steigers;
- d. voet- en fietspaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water;
- g. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. perceelssontsluitingen;
- i. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

7.2 Bouwregels

7.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de breedte van steigers en vlonders bedraagt maximaal 6 m en de diepte maximaal 1 m;
- c. de maximale bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt 2,5 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de maximale bouwhoogte van speeltoestellen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens 3 m, mits de afstand van het speeltoestel tot de perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt;
- e. de bouwhoogte van scheepvaartverkeerstekens en andere nautische verkeersvoorzieningen bedragen maximaal 12 m;
- f. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in lid 7.2 ten behoeve van het bouwen van kano-opstapplaatsen, indien geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'.

Artikel 8 Recreatie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen en schooltuinen;
- b. een kinderboerderij;
- c. een zorgboerderij met dagopvang;
- d. ondergeschikte paardenhouderij, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - houden van paarden niet toegestaan';
- e. ondergeschikte horeca in categorie 1 zoals genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten, met bijbehorend terras;
- f. dagrecreatief medegebruik;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- j. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- k. water;
- l. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak maximaal 115 m² bedraagt en de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 125% van de bestaande bebouwingsoppervlakte van alle gebouwen;
- d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte resp. bouwhoogte toegestaan.

8.2.2 Gebouwen ten behoeve van volkstuinen en schooltuinen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van volkstuinen en schooltuinen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bergkisten, kassen en ondergeschikte bergingen mag per volkstuin en schooltuin niet meer dan 25 m² bedragen;
- b. de oppervlakte van één gezamenlijk gebouw binnen de bestemming 'Recreatie' ten behoeve van de uitgifte van zaden en schuilgelegenheid mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt 2,5 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de maximale bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens 3 m, mits de afstand van het speeltoestel tot de perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt;
 2. de speelvoorziening in de natuurlijke speeltuin 5 m, mits de afstand van het speeltoestel tot de perceelsgrens ten minste 5 m bedraagt;

- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

8.2.4 Rijbak

Voor het bouwen van rijbakken gelden de volgende regels:

- a. Rijbakken dienen achter de bebouwing gerealiseerd te worden;
- b. rijbakken dienen binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardrijbak' gerealiseerd te worden;
- c. de voorziening moet minimaal 400 m² en maximaal 1200 m² bedragen;
- d. afscheidingen rondom paardenbakken zijn maximaal 2,5 m hoog.
- e. de afstand tussen rijbak en een woning van derden bedraagt minimaal 50 m;
- f. uitsluitend bij een rijbak binnen het bouwvlak mogen bij de rijbak ten hoogste 6 lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m, waarbij de lichtbundel van de lichtmasten volledig op de rijbak gericht dient te zijn en is alleen toegestaan tussen 7:00-23:00 uur.

8.2.5 Schuilstal

In afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.2 is een gebouw in de vorm van een schuilstal zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan als:

- g. deze uitsluitend is bedoeld als schuilvoorziening voor dieren voor weersomstandigheden;
- h. het grondoppervlak van de schuilstal niet meer bedraagt dan 30m²; en
- i. er niet meer dan één schuilstal per perceel met een minimum omvang van 5.000m² wordt gebouwd.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- c. het uitzicht van woningen;
- d. de verkeersveiligheid.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Dagbesteding

Dagbesteding bij de zorgboerderij is toegestaan, indien:

- a. de opvang maximaal 8 personen bedraagt;
- b. parkeren op eigen terrein plaats vindt.

8.4.2 Strijdig gebruik

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - mestopslag niet toegestaan' mogen de gronden niet worden gebruikt voor mestopslag.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - houden van paarden niet toegestaan' mogen de gronden niet gebruikt worden voor het houden van paarden.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;

- b. het aanleggen van dammen, duikers en vlonders;
- c. het aanleggen en/of verharderen van paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- e. het aanbrengen van bomen en opgaande beplanting;
- f. het verleggen, graven of dempen van waterlopen en/of waterpartijen;
- g. het verbreden of verdiepen van plassen, sloten of andere watergangen;
- h. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- i. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanleggelegenheden.

8.5.2 Uitzondering

Het in lid 8.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of beheer betreffen;
- b. activiteiten betreffen die plaatsvinden in het kader van natuurbeheer op basis van een beheerplan ex Wet natuurbescherming, het bosbeheer of het landschapsonderhoud;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op grond van andere regelgeving verleende vergunning;
- e. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare, nutsvoorzieningen.

8.5.3 Voorwaarden voor verlening

De in lid 8.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke kwaliteiten van het terrein;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke kwaliteiten van het terrein;
- c. geen sprake is van een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- d. vooraf toestemming wordt gevraagd bij de waterbeheerder in het geval van ingrepen in het watersysteem.

Artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. wonen, slechts voor zover dit plaatsvindt binnen de bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker en voor zover gebouwd aan en ten behoeve van het hoofdgebouw en op de aangrenzende gronden met de bestemming Wonen;
- c. toegangsvoorzieningen tot de aangrenzende percelen;
- d. parkeren ten behoeve van het particulier gebruik, voor zover er geen bezwaren zijn vanuit het oogpunt van (verkeers)veiligheid en de doorstroming van het verkeer;
- e. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen, waaronder carports, is niet toegestaan.

9.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. aan de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw is een erker toegestaan;
- b. een erker is alleen toegestaan wanneer er sprake is van een vlakke voorgevel;
- c. de breedte van de erker mag niet meer bedragen dan 66% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. de diepte van de erker mag niet meer dan 50% van de diepte van de afstand tussen de voorgevelrooilijn tot de perceelsgrens beslaan met een maximum van 1,5 meter;
- e. de goothoogte van de erker mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdiepingvloer van het bijbehorende hoofdgebouw +0,30 meter;
- f. een afdak boven de voordeur verbonden met de erker is toegestaan tot een maximum van de diepte van de betreffende erker.

9.2.3 Luifels

Voor het bouwen van luifels gelden de volgende regels:

- a. luifels worden aangebracht boven de voordeur van het bijbehorende hoofdgebouw en voor een deel aan weerszijden daarvan;
- b. de breedte van de luifel bedraagt maximaal 2 m;
- c. de diepte van de luifel bedraagt maximaal 1 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, kan bij aanwezigheid van een erker, de luifel over de volledige diepte worden gekoppeld aan de erker;
- e. de hoogte van de luifel bedraagt maximaal 0,5 m boven de gevelopening van de voordeur van het bijbehorende hoofdgebouw;
- f. bij aanwezigheid van een erker wordt aangesloten bij de goothoogte van de erker.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingsen vanaf 3 m achter de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 2 m, mits het straatprofiel 20 m breed is;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingsen in de voortuin, grenzend aan openbaar toegankelijk gebied mag niet meer dan 1 m bedragen.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. bruggen, tunnels, duikers en kunstwerken;
- c. geluidschermen en voorzieningen ter vermindering van lichtoverlast;
- d. groenvoorzieningen;
- e. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. verkeersvoorzieningen;
- g. water;
- h. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

10.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m² bedragen.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de doorvaarthoogte van bruggen mag niet minder dan 1,20 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersregeling en -afwikkeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 20 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 m.

Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een buurtontsluitingsfunctie;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bruggen en duikers;
- f. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. verkeersvoorzieningen;
- h. standplaatsen voor kramen;
- i. water;
- j. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 25 m² bedragen.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de doorvaarthoogte van bruggen mag niet minder dan 1,20 m bedragen en ingeval van de noodzakelijke doorvaart van schepen ten minste 2,60 m;
- b. de helling van bruggen mag niet meer dan 4% bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de maximale bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt 2,5 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de maximale bouwhoogte van speeltoestellen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens 3 m, mits de afstand van het speeltoestel tot de perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. waterlopen;
- e. waterwegen;
- f. waterstaatkundige werken;
- g. steigers;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor een brug;
- i. één brug ter ontsluiting van één woning;
- j. dammen, stuwen en duikers;
- k. sluizen, kaden, oeververbindingen;
- l. oeverstroken, groenvoorzieningen, kaden en andere vormen van oeververdedigingswerken;
- m. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- n. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

12.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mogen, met uitzondering van gebouwen behorend bij bruggen en sluizen, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

12.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de doorvaarthoogte van een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug' mag niet minder dan 1,20 m;
- b. de breedte van steigers en vlonders bedraagt maximaal 6 m en de diepte maximaal 1 m;
- c. de maximale hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of bruggen zijnde bedraagt maximaal 5 m.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in lid 12.2 ten behoeve van het bouwen van kano-opstapplaatsen, indien geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'.

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. zorgwonen;
- c. particuliere vakantieverhuur;
- d. recreatief medegebruik in de vorm van 'Bed & Breakfast';
- e. hobbymatige paardenhouderij, tot een maximum van vijf paarden;
- f. water;
- g. tuin- en groenvoorzieningen;
- h. zwembaden;
- i. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen te behoeve van de waterhuishouding;
- j. bijbehorende en ondergeschikte verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen ten behoeve van wonen

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bestaande aantal woningen per bouwvlak mag niet worden uitgebreid;
- b. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte respectievelijk bouwhoogte toegestaan;
- d. dakkapellen in het voordakvlak of in een zijdakvlak zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de hoogte gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet meer dan 1,75 m bedraagt;
 2. de zijkant meer dan 0,50 m van de zijkant van het dakvlak is gelegen;
 3. de bovenkant meer dan 0,50 m onder de nok is gelegen;
 4. de voet tussen 0,50 m en 1 m boven de goot is gelegen;
 5. de breedte bedraagt niet meer dan 50% van de voorgevel bij een voordakvlak met een maximum breedte van 4,50 m;
 6. de breedte bedraagt niet meer dan 50% van de voorgevel bij een zijdakvlak;
 7. de breedte bedraagt niet meer dan 70% van de zij- en achtergevel;
 8. niet meer dan 2 dakkapellen per dakvlak van de woning zijn toegestaan;
 9. bij het plaatsen van 2 dakkapellen deze op één horizontale lijn geplaatst moeten worden.

13.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. binnen de bouwvlakken en op de bij de woning behorende erven die liggen binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de oppervlakte in het bebouwingsgebied niet meer bedraagt dan:
 1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,
 2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,
 3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum

- van in totaal 150 m²,
- c. als het bestaande oppervlak aan bijbehorende bouwwerken groter is dan wat is toegestaan zoals bepaald in lid 13.2.2 onder b, is het bestaande oppervlak aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
 - d. in het achtererfgebied is een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan toegestaan, indien het bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan binnen 4 m van het bijbehorend hoofdgebouw wordt gebouwd en hoger dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw wordt gebouwd, onder voorwaarde dat:
 1. het bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan op een afstand van ten minste 3 m vanaf de voorgevel of het verlengde ervan wordt gebouwd;
 2. het bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan op een afstand van ten minste 3 m van een naburig hoofdgebouw met woonfunctie wordt gebouwd;
 3. de hoogte van de dakvoet maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer +0,3 m met een maximale hoogte van 5 m is;
 4. het bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan voorzien is van een kap die is afgeleid van de kap van het bijbehorende hoofdgebouw, met uitzondering van de situatie waarbij het hoofdgebouw voorzien is van een mansardekap;
 5. het bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan een zadeldak heeft indien het hoofdgebouw een mansardekap heeft, waarbij de hellingshoek van het dakvlak van het bijbehorend bouwwerk niet groter is dan de hellingshoek van de denkbeeldige lijn tussen goot en nok van het hoofdvolume;
 6. de daknok van het bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan ten minste 1,5 m lager is dan de daknok van het bijbehorend hoofdgebouw;
 - e. in het achtererfgebied is een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan toegestaan, indien het bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan buiten 4 m van het bijbehorend hoofdgebouw wordt gebouwd onder voorwaarde dat:
 1. het bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan voldoet aan artikel 2, lid 3 onder a, b, d, e, f en g van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, met dien verstande dat de formule in artikel 2, lid 3, onder b, sub 1, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht niet geldt voor de begrenzing van de daknok als de perceelgrens grenst aan openbaar toegankelijk gebied. Als de perceelsgrens grenst aan openbaar toegankelijk gebied mag de daknok niet hoger zijn dan 3 m.

13.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. voor het bouwen van een dakterras gelden de volgende voorwaarden:
 1. het dakterras wordt vanuit de woning ontsloten;
 2. het dakterras wordt maximaal 4 m uit de oorspronkelijke achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
 3. aan artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek wordt voldaan;
 4. op het dakvlak is alleen een bouwwerk, geen gebouw zijnde, toegestaan in de vorm van een terrasafscheiding;
 5. de hoogte van de terrasafscheiding voldoet aan het Bouwbesluit;
 6. de terrasafscheiding en het dakterras voldoen aan de zichtbaarheidsregel in artikel 2.13;
 7. de terrasafscheiding en het dakterras liggen minstens 1 meter terug ten opzichte van de voorgevel;
 8. als de zijgevel gericht is naar het openbaar toegankelijk gebied, ligt de terrasafscheiding en het dakterras minstens 1 meter terug ten opzichte van de zijgevel.

13.2.4 *Rijbak voor hobbymatig gebruik*

Voor het bouwen van rijbakken gelden de volgende regels:

- a. de voorziening is bedoeld voor maximaal 5 paarden;
- b. rijbakken dienen achter de bebouwing gerealiseerd te worden en binnen het bestemmingsvlak;
- c. de voorziening moet minimaal 400 m² en maximaal 1200 m² bedragen;
- d. de afstand tussen rijbak en woning van derden bedraagt minimaal 50 m;
- e. bij de rijbak mogen ten hoogste zes lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m;
- f. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de rijbak gericht te zijn en is alleen toegestaan tussen 7:00-23:00 uur
- g. er wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Beleidsnota Paarden houden in het Zaanse landschap' zoals opgenomen in Bijlage 3 of rechtsopvolgers hiervan.

13.2.5 Voorwaardelijke verplichting Vaartdijk 25a Assendelft

In aanvulling op het bepaalde in lid 13.2.1 geldt dat vervangende nieuwbouw van de woning aan Vaartdijk 25a te Assendelft uitsluitend in gebruik mag worden genomen, indien:

- a. een geluidluwe gevel wordt gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidluwe gevel';
- b. de bestaande woning aan Vaartdijk 25a te Assendelft is gesloopt.

13.2.6 Uitzonderingen bouwregels

De bouwregels genoemd in lid 13.2.2 zijn niet van toepassing voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken als:

- a. ten tijde van de aanvraag een (vergunde) trendsetter in hetzelfde bouwvlak of bij gelijke architectuur in de nabije omgeving aanwezig is. In dat geval wordt aangesloten bij de trendsetter voor zover deze meer mogelijkheden biedt;
- b. de bestaande goot- en bouwhoogte hoger is dan is toegestaan; dan is deze maat maximaal toegestaan.

13.2.7 Zwembaden

In aanvulling op het bepaalde in lid 13.2.2 gelden voor het bouwen van zwembaden de volgende regels:

- a. een zwembad is alleen toegestaan in het achtererfgebied;
- b. een zwembad mag niet groter zijn dan 35m²;
- c. een zwembad mag niet binnen 3 meter tot een perceelgrens liggen;
- d. een zwembad mag niet hoger zijn dan 0,20 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijken met betrekking tot dakkapellen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2.1 onder d. ten behoeve van het plaatsen van dakkapellen, met dien verstande dat er getoetst is aan de redelijke eisen van welstand en hierop een positief advies is gegeven.

13.3.2 Voorwaarden

Bij toepassing van het bepaalde in artikel 13.3.1 wordt getoetst of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de gebouwtypologie;
- c. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- e. het openbare karakter van het aangrenzende gebied.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Woningssplitsing en kamergewijze verhuur

- a. Het splitsen van een woning in twee of meer woningen is niet toegestaan.
- b. Het omzetten van een zelfstandige woning naar meer dan twee onzelfstandige woonruimten in dezelfde woning is niet toegestaan.

13.4.2 Toeristische verhuur

- a. Het gebruik van (gedeelten van) woningen en/of bijbehorende aangebouwde bouwwerken ten behoeve van particuliere vakantieverhuur is toegestaan, indien en voor zover niet meer dan 4 personen tegelijkertijd gebruik maken van de toeristische verhuur. Bestaand gebruik mag blijven voortbestaan.
- b. Het gebruik van (gedeelten van) woningen en/of bijbehorende aangebouwde bouwwerken ten behoeve van Bed & Breakfast is toegestaan, indien en voor zover:
 - 1. per woning maximaal 1 Bed & Breakfast verleend wordt;
 - 2. niet meer dan 4 personen tegelijkertijd gebruik maken van de Bed & Breakfast ;
 - 3. er niet meer dan 2 kamers ter beschikking worden gesteld als slaapvertrekken in een Bed & Breakfast;
 - 4. een Bed & Breakfast op de begane grond is niet toegestaan aan de straatzijde;
 - 5. de Bed & Breakfast door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
 - 6. de hoofdbewoner tijdens het nachtverblijf in de bed & breakfast aanwezig is;
 - 7. het vloeroppervlak voor een Bed & Breakfast niet meer bedraagt dan 35% van het bruto vloeroppervlakte van de woning en aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 65 m².

Tevens is het niet toegestaan om een Bed & Breakfast te realiseren in vrijstaand bijbehorende bouwwerken, zoals tuinhuisjes etc. Het is wel toegestaan om een Bed & Breakfast te realiseren aan huis met een doorgang naar het hoofdgebouw toe. Bestaand gebruik mag blijven voortbestaan.

13.4.3 Zorgwonen

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het gebruik van een woning ten behoeve van zorgwonen ook de volgende regels:

- a. de bewoning vindt nagenoeg zelfstandig plaats;
- b. de zorg is voornamelijk gericht op de dagelijkse bezigheden van de bewoner(s);
- c. er is geen sprake van 24-uurs zorg of therapie aan huis.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in lid 13.4.1 voor kamerverhuur indien:

- a. wordt voldaan aan artikel 3.3.1a, lid 2 van de Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021 en;
- b. voldaan wordt aan de parkeernormen die voortvloeien uit de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016' of rechtsopvolgers hiervan.

Artikel 14 Waarde - Archeologie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de behoud en bescherming van archeologische waarden.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor de bouw van bouwwerken geldt, in aanvulling op de andere bouwregels die gelden voor deze gronden en panden, dat door de aanvrager een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) moet worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

14.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 14.2.1 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, die voldoen aan bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

14.2.3 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in lid 14.2.1 en 14.2.2 is niet van toepassing op bouwwerken:
 1. binnen de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1' met een oppervlakte kleiner dan 50 m² of die niet dieper gaan dan 50 cm;
 2. binnen de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2' met een oppervlakte kleiner dan 2000 m² of die niet dieper gaan dan 30 cm;
- b. Bij het bouwen van de in lid a bedoelde bouwwerken zijn de regels van de betreffende primaire bestemming onverminderd van toepassing.

14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 50 centimeter;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het kracht worden van dit plan niet als

- bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

14.3.2 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) is overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

14.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

14.3.4 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

14.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit de in lid 14.3.2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden verbonden zijn aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, die voldoen aan bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

14.3.6 Uitzonderingen

Het bepaalde onder 14.3.1 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen, of;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, moet verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. binnen de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2' met een oppervlakte kleiner dan 2000 m² of die niet dieper gaan dan 30 cm.

Artikel 15 Waterstaat - Waterkering

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en de bescherming van de waterkering;
met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Waar een basisbestemming, aangegeven op de verbeelding, samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangeduid, is de volgende voorrangregeling van toepassing:

in de eerste plaats de regels van artikel 15 ('Waterstaat - Waterkering');

in de tweede plaats de regels van artikel 14 ('Waarde - Archeologie');

15.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 15.1 genoemde gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de waterkering.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2 teneinde gebouwen ten behoeve van de op deze gronden liggende primaire bestemmingen toe te staan. Bij het bouwen zijn de regels van de betreffende primaire bestemming van toepassing.

15.3.2 Voorwaarden voor verlening

- a. bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 15.3.1 wordt getoetst of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Voorts dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering;
- b. de in lid 15.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien wordt getoetst of een onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'.

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen en/of verharderen van paden;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en opgaande beplanting;
- e. het graven of dempen van waterlopen en/of waterpartijen;
- f. verbreden of verdiepen van plassen, sloten of andere watergangen;
- g. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of

- communicatieleidingen;
- h. het verwijderen van bomen, houtgewas, de verwijdering van bodemvegetaties, riet en andere oevervegetatie;
- i. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanleggelegenheden.

15.4.2 Uitzondering

Het in lid 15.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen.

15.4.3 Voorwaarden voor verlening

De in lid 15.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering;
- b. vooraf toestemming is gevraagd bij de beheerder van de waterkering;
- c. wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Anti-dubbeltelregel

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 17 Algemene bouwregels

17.1 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van artikel 2.12.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt aangemerkt:

- a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming;
- b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen en bebouwing zonder dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien overeenkomstig de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016' zoals opgenomen in Bijlage 2;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van bij wonen vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, daaronder begrepen het gebruik voor mantelzorg en als zorgwoning;
- d. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik nemen van gebouwen voor bed en breakfast, indien geen sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie;
- e. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden ten behoeve van seksinrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- f. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van kamerverhuur;
- g. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van de opslag van goederen, materialen anders dan ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de bestemming;
- h. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- i. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijke gebruik) onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de bestemming;
- j. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van bijbehorende bouwwerken en gebouwen als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
- k. nieuwvestiging van geitenhouderijen, al dan niet als neventak;
- l. het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een agrarisch bedrijf naar geitenhouderij;
- m. het uitbreiden van een geitenhouderij, door het aantal geiten dat wordt gehouden te vergroten.

18.2 Toegestaan gebruik

Onder toegestaan gebruik wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen, aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de woning en vrijstaande en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 65 m²;
- c. de ruimtelijke uitstraling en invloed op de omgeving passend is bij de woonfunctie;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016' zoals opgenomen in Bijlage 2;
- e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. er geen horeca en/of detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd bed en breakfast tot een maximum van 6 kamers en een beperkte verkoop ondergeschikt aan de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- g. het beroep of bedrijf door de bewoners wordt uitgeoefend.

18.3 Toegestaan ondergeschikt gebruik

Het is toegestaan gronden en panden te gebruiken ten behoeve van de volgende functies, mits deze functies ondergeschikt zijn aan het ter plaatse geldende hoofdgebruik zoals opgenomen in de bestemmingsregels:

- a. duikers en bruggen boven water;
- b. groenvoorzieningen;
- c. laad- en losvoorzieningen;
- d. manoeuvreerruimtes;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. perceelontsluitingen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. verblijfsgebieden;
- j. voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;
- k. water;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

19.1 Geluidzone - industrie

19.1.1 Aanduidingsomschrijving

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is gelegen de geluidzone 'Industrieterrein Assendelft', zoals vastgesteld door gedeputeerde staten op 16 januari 1990 en goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 14 mei 1990 en gewijzigd bij het bestemmingsplan Industriegebied Saendelft, vastgesteld door burgemeester en wethouders op 26 februari 2004 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 17 augustus 2004.
- b. De aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een geluidzoneringsplichtige inrichting en het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai.

19.1.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' met uitzondering van herbouw ten behoeve van een bestaande geluidgevoelige functie, de nieuwestig van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen niet is toegestaan.
- b. Tot een gebruik, strijdig met de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

19.1.3 Afwijken van bouwregels

Bij omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in artikel 19.1.2 teneinde het bouwen van nieuwe geluidgevoelige bebouwing overeenkomstig de andere bestemmingen toe te staan, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

19.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde een gedeelte van de of de gehele 'geluidzone - industrie' als bedoeld in de zin van artikel 1 Wet geluidhinder te verwijderen of te verkleinen en de bijbehorende regels en begrippen op dit punt aan te passen indien de geluidhinder veroorzakende activiteit wordt beëindigd, dan wel indien door het nemen van technische maatregelen of uit veranderde wetgeving blijkt dat de geluidzone kan worden verkleind of kan worden verwijderd.

19.2 Vrijwaringszone - weg

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-weg' geldt een bouwverbod voor nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en een verbod tot uitbreiding van de bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Dit verbod geldt niet voor gebouwen en bouwwerken welke nodig zijn voor het wegverkeer, zoals geluidwerende voorzieningen.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend, dan kan bij omgevingsvergunning toegestaan worden, dat:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen gebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 5 m, en een maximale bruto vloeroppervlak van 30 m²;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, lichtmasten, vlaggenmasten, duikers en andere waterstaatkundige werken;
- c. geringe afwijkingen worden toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits afwijkingen in situering niet meer dan 2 m bedragen óf de voorgeschreven oppervlaktematen en bebouwingspercentages met ten hoogste 10% (gemeten ten opzichte van de totale in aanmerking te nemen oppervlakte), waarbij de in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid buiten beschouwing blijven;
- d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogte met ten hoogste 3 m worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, dakopbouwen, en met ten hoogste 5 m ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes, zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie;
- e. de op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen mogen met ten hoogste 2 m worden overschreden ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;
- f. onder voorwaarden kan de goothoogte van het bijbehorend bouwwerk (goothoogte hoofdgebouw + 0,30 m) anders bepaald worden. In die gevallen wordt voor de verdiepingshoogte van het hoofdgebouw + 0,30 m aangehouden.

Artikel 21 Algemene procedureregels

21.1 Procedureregels bij afwijkingen

Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing met dien verstande, dat indien toepassing wordt gegeven aan de reguliere procedure uit de in paragraaf 3.2 Wet Algemene bepalingen Omgevingsrecht het bevoegd gezag een afwijkende termijn kunnen stellen.

21.2 Procedureregels bij wijzigingsbevoegdheid

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van dit bestemmingsplan, is de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 vergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

22.2 Afwijken van de overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in artikel 22.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.

22.3 Overgangsregels ten aanzien van het gebruik

- a. Het gebruiken en laten gebruiken van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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;
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

22.4 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 22.3 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.

22.5 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 22.3, na de 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.

22.6 Uitzonderingen op het overgangsrecht

22.6.1 Uitzondering ten aanzien van bouwwerken

Artikel 22.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

22.6.2 Uitzondering ten aanzien van gebruik

Artikel 22.3 is niet van toepassing op het gebruik, laten gebruiken of in gebruik geven dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

22.7 Persoonsgebonden overgangsrecht Vaartdijk 27c

Het gebruik van het gebouw aan Vaartdijk 27c te Assendelft voor wonen mag worden voortgezet en wel uitsluitend door de persoon die op het moment van kracht worden van dit plan volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Zaanstad als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het betreffende adres. Een persoon of groep personen die deel uitmaken van het huishouden van de hoofdbewoner mogen in het gebouw wonen zolang ze inwonen bij degene, die als hoofdbewoner dan wel als diens partner volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Zaanstad op het betreffende adres staat ingeschreven op het moment van het van kracht worden van dit plan.

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Noorderveen'.



gemeente Zaanstad

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam
Postbus 2000, 1500 GA Zaandam

T14 075
antwoord@zaanstad.nl
www.zaanstad.nl