

Ontwerp

Bestemmingsplan

Saendelft Overhoeken 2023

Regels

Saendelft Overhoeken 2023

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Verkeer	10
Artikel 4 Woongebied	11
Hoofdstuk 3 Algemene regels	16
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 6 Algemene bouwregels	17
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	18
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	20
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 10 Overgangsrecht	21
Artikel 11 Slotregel	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Saendelft Overhoeken 2023 met identificatienummer NL.IMRO.0479.STED3933BP-0201 van de gemeente Zaanstad.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 achtererfgebied

Het 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.

1.5 beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid waarvan de aard omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit ter plaatse (in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen) kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.6 bestaand gebruik

Het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik.

Hieronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.7 bestaande bebouwing

Bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:

- a. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
- b. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

1.8 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 Bevi-inrichting

Inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.11 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.12 bouwvlak

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

1.13 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.

1.14 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.15 erf

Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover dit de regels van dit plan deze inrichting niet verbieden.

1.16 gastouderopvang

Gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 lid 1 van de Wet kinderopvang, te weten:

een vorm van kinderopvang:

- a. die plaatsvindt door tussenkomst van een geregistreerd gastouderbureau;
- b. die plaatsvindt in een gezinssituatie door een ander dan degene die als ouder op grond van artikel 1.5, eerste lid van de Wet kinderopvang, aanspraak kan maken op een kinderopvangtoeslag of diens partner;
- c. waarbij de opvang plaatsvindt:
 1. op het woonadres van de gastouder,
 2. op het woonadres van een van de ouders van de kinderen voor wie de gastouder opvang biedt, dan wel
 3. op twee of meer van deze woonadressen; en
- d. bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, waaronder begrepen de bloedverwant of aanverwant in de neergaande lijn van de gastouder of zijn partner, die in belangrijke mate wordt onderhouden door de gastouder of zijn partner en op hetzelfde woonadres als de gastouder staat ingeschreven in de basisregistratie personen en de leeftijd van tien jaar nog niet heeft bereikt. Met een bloedverwant of aanverwant in de neergaande lijn wordt gelijkgesteld een pleegkind dat de leeftijd van tien jaar nog niet heeft bereikt.

1.17 gebouw

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

1.18 geluidgevoelig object

Een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Bgh), te weten een:

- a. woning;
- b. ander geluidsgevoelig gebouw, in artikel 1.2 Bgh uitgelegd als een;
 - 1. onderwijsgebouw;
 - 2. ziekenhuis of verpleeghuis;
 - 3. verzorgingstehuis;
 - 4. psychiatrische inrichting;
 - 5. kinderdagverblijf;
- c. geluidsgevoelig terrein, in artikel 1.2 Bgh uitgelegd als een;
 - 1. woonwagenstandplaats;
 - 2. ligplaats voor woonschepen.

1.19 geluidzoneringsplichtige inrichting

Een inrichting als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht die in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken.

1.20 groenvoorziening

terreindeel met aangelegde beplanting meestal gras heesters of struiken.

1.21 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.

1.22 horeca

Bedrijfsactiviteiten gericht op: het verstrekken van voedsel en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse te nuttigen, het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het verstrekken van nachtverblijf.

1.23 huishouden

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

1.24 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

1.25 kampeermiddelen

- a. Een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan, of;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan;
 - 1. voor zover geen bouwwerk zijnde, en;
 - 2. dat gebruikt kan worden voor recreatief nachtverblijf.

1.26 kunstobject

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde als uitingen van één der beeldende kunsten.

1.27 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.28 ondergeschikte bouwdelen

De volgende ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten:

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

1.29 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt.

1.30 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.

1.31 speelvoorzieningen

Voorzieningen bedoeld voor kinderen om mee te spelen, zoals een schommel, glijbaan, wipwap, zandbak of speelweide.

1.32 verblijfsgebied

Een gebied waar het doen van verplaatsingen bij het gebruik van de weg of het plein ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie, zoals bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte die uitnodigt om in het gebied te verblijven.

1.33 verkeersvoorzieningen

Gronden en bouwwerken die als verkeersruimte gebruikt worden zoals rijwegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en bermen.

1.34 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.

1.35 wonen

Gehuisvest zijn en duurzaam verblijven in een woning.

1.36 woning

Een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

1.37 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.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 bouwhoogte

De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 goothoogte

De goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 oppervlakte van een bouwwerk

De oppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten 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.

2.4 peil

Voor het vaststellen van het peil gelden de volgende regels en uitzonderingen:

- a. het peil is de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- b. indien de hoofdtoegang van een bouwwerk direct aan één weg grenst, dan is de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang het peil;
- c. indien een perceel direct grenst aan meerdere wegen, dan is de hoogte van de laagste weg het peil;
- d. indien een bouwwerk op of in het water is gebouwd, dan is de waterlijn het peil;
- e. indien een bijbehorend bouwwerk geen aan- of uitbouw van het hoofdgebouw is, dan is het peil van dat bijbehorend bouwwerk de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen;
- b. bruggen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging;
- e. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van:
 1. de functie(s) zoals omschreven in lid 3.1;
 2. het specifiek toegestane gebruik zoals omschreven in lid 3.3;
 3. het algemeen toegestane gebruik zoals omschreven in artikel 7.
- b. Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 6, aangevuld met de volgende specifieke bouwregels.

3.2.2 Gebouwen

Het is toegestaan gebouwen te bouwen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een gebouw mag niet hoger zijn dan 3,5 meter;
- b. de oppervlakte van een bouwwerk van een gebouw mag niet meer dan 15m² bedragen.

3.2.3 Kunstobjecten

In afwijking van het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het bouwen van kunstobjecten alleen de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een kunstobject mag niet hoger zijn dan 5 meter.

3.2.4 Overige bouwwerken

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het bouwen van overige bouwwerken die niet genoemd zijn in de andere bouwregels van dit artikel de volgende regels:

- a. het bouwwerk mag geen gebouw zijn;
- b. de bouwhoogte van het bouwwerk mag niet hoger zijn dan 3 meter;
- c. de doorvaarthoogte van bruggen mag niet minder dan 1,20 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

- a. Gronden en panden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebruikt worden overeenkomstig de functie(s) zoals omschreven in lid 3.1.
- b. Voor het gebruik gelden de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 7.

Artikel 4 Woongebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf;
- b. tuinen en erven;
- c. verkeersvoorzieningen;
- d. parkeren;
- e. bruggen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging;
- h. onder- en bovengrondse afvalcontainers;
- i. speelvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen.
- k. verblijfsgebied;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van:
 1. de functie(s) zoals omschreven in lid 4.1;
 2. het specifiek toegestane gebruik zoals omschreven in lid 4.3;
 3. het algemeen toegestane gebruik zoals omschreven in artikel 7.
- b. Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 6, aangevuld met de volgende specifieke bouwregels.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. het maximum aantal woningen bedraagt niet meer dan 186;
- c. het maximum aantal woningen per deelgebied mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Het is toegestaan bijbehorend bouwwerken te bouwen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan in het achtererfgebied;
- b. indien een bijbehorend bouwwerk is gelegen aan de zijkant van een hoofdgebouw, dan mag het bijbehorend bouwwerk niet breder zijn dan 60% van de voorgevel van het hoofdgebouw, tot een maximum van 5 meter;
- c. indien het achtererfgebied kleiner is dan 300m², dan mag maximaal 50% van het achtererfgebied bebouwd worden tot een maximum van 75 m²;
- d. indien het achtererfgebied groter is dan 300m², dan mag maximaal 100m² van het achtererfgebied bebouwd worden;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet hoger zijn dan de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw +0,3 meter;
- f. in afwijking van lid e gelden voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een kap de volgende regels:
 1. een kap op een bijbehorend bouwwerk is alleen toegestaan indien het hoofdgebouw

- ook voorzien is van een kap;
- 2. de dakhelling van de kap van het bijbehorend bouwwerk moet gelijk zijn aan de dakhelling van de kap van het hoofdgebouw;
- 3. de goothoogte van het bijbehorend bouwwerk mag niet hoger zijn dan de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw +0,3 meter;
- 4. de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw -1,5 meter.

4.2.4 Dakkapellen

In afwijking van het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het bouwen van dakkapellen alleen de volgende regels:

- a. per dakvlak zijn maximaal 2 dakkapellen per woning toegestaan;
- b. dakkapellen op hetzelfde dakvlak mogen niet boven elkaar liggen;
- c. een dakkapel mag niet hoger zijn dan 1,75 meter;
- d. een dakkapel mag niet hoger liggen dan 0,5 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- e. een dakkapel moet op een afstand van ten minste 0,5 meter van de erfgrens liggen;
- f. een dakkapel moet op een afstand van ten minste 0,5 meter van de zijkant van het dak liggen;
- g. de afstand tussen dakkapellen moet ten minste 0,5 meter zijn;
- h. de voet van een dakkapel moet tussen 0,5 meter en 1 meter boven de goothoogte van het hoofdgebouw liggen;
- i. een dakkapel in het voordakvlak mag niet breder zijn dan 50% van de voorgevel, met een maximum van 4,5 meter;
- j. een dakkapel in het zij- of achterdakvlak mag niet breder zijn dan 70% van de onderliggende gevel.

4.2.5 Erfafscheidingen

In afwijking van het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het bouwen van erfafscheidingen alleen de volgende regels:

- a. een erfafscheiding mag niet hoger zijn dan 2 meter;
- b. indien een erfafscheiding voor de voorgevel ligt, dan mag de erfafscheiding niet hoger zijn dan 1 meter.

4.2.6 Erkers en serres voor de voorgevel

In afwijking van het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het bouwen van erkers en serres voor de voorgevel de volgende regels:

- a. een erker of serre mag niet breder zijn dan 66% van de breedte van de voorgevel ;
- b. een erker of serre mag niet dieper zijn dan 50% van de afstand van de voorgevel tot erfgrens aan de voorkant van het hoofdgebouw, met een maximum van 1,5 meter;
- c. een erker of serre mag niet hoger zijn dan de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw +0,3 meter;
- d. een afdak boven de voordeur verbonden met de erker is toegestaan tot een maximum van de diepte van de erker.

4.2.7 Zelfstandige luifel

In afwijking van het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het toevoegen van een zelfstandige luifel de volgende regels:

- a. deze wordt aangebracht boven de voordeur en voor een deel aan weerszijden daarvan;
- b. de breedte van de luifel maximaal 2,00 meter bedraagt;
- c. de diepte van de luifel maximaal 1,00 meter bedraagt;
- d. de hoogte van de luifel maximaal 0,5 meter boven de gevelopening van de voordeur bedraagt;
- e. bij aanwezigheid van een erker wordt aangesloten op de bouwhoogte van de erker. Ook kan de luifel in afwijking op sub c over de volledige diepte worden gekoppeld aan de erker.

4.2.8 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en verblijfsgebieden.

Het is toegestaan gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en verblijfsgebieden te bouwen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een gebouw mag niet hoger zijn dan 3,5 meter;
- b. de oppervlakte van een bouwwerk van een gebouw mag niet meer dan 15m² bedragen.

4.2.9 Jacuzzi's

In afwijking van het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het bouwen van jacuzzi's de volgende regels:

- a. een jacuzzi mag niet groter zijn dan 20% van het erf, tot een maximum van 10m²;
- b. per erf is één jacuzzi toegestaan.

4.2.10 Kunstobjecten

In afwijking van het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het bouwen van kunstobjecten alleen de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een kunstobject mag niet hoger zijn dan 5 meter.

4.2.11 Terrasafscheidings ten behoeve van een dakterras

In afwijking van het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het bouwen van terrasafscheidings ten behoeve van een dakterras alleen de volgende regels:

- a. de terrasafscheiding mag niet hoger zijn dan 1,5 meter;
- b. de terrasafscheiding ligt ten minste 1 meter terug ten opzichte van de voorgevel;
- c. het dakterras mag uitsluitend vanuit het hoofdgebouw zijn ontsloten;
- d. indien de ontsluiting plaatsvindt in een dakvlak met een kap, dan mag de ontsluiting alleen plaatsvinden in een dakkapel of dakloggia;
- e. indien een zijde van het dakterras naar openbaar toegankelijk gebied is gericht, dan moeten de terrasafscheiding aan die zijde ten minste 1 meter terug liggen ten opzichte van de gevel.

4.2.12 Zwembaden

In afwijking van het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het bouwen van zwembaden de volgende regels:

- a. een zwembad mag niet groter zijn dan 35m²;
- b. een zwembad mag niet binnen 3 meter tot een perceelsgrens liggen;
- c. een zwembad mag niet hoger zijn dan 0,20 meter;
- d. per erf is één zwembad toegestaan.

4.2.13 Overige bouwwerken

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het bouwen van overige bouwwerken die niet genoemd zijn in de andere bouwregels van dit artikel de volgende regels:

- a. het bouwwerk mag geen gebouw zijn;
- b. de bouwhoogte van het bouwwerk mag niet hoger zijn dan 3 meter;
- c. de doorvaarthoogte van bruggen mag niet minder dan 1,20 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Algemeen

- a. Gronden en bouwwerken binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebruikt worden overeenkomstig de functie(s) zoals omschreven in lid 4.1.
- b. Voor het gebruik gelden de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 7, aangevuld met de volgende specifieke gebruiksregels.

4.3.2 *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.

4.3.3 *Bed & breakfast*

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

- a. per woning is maximaal 1 bed & breakfast toegestaan;
- b. er maken niet meer dan 4 personen tegelijkertijd gebruik van de bed & breakfast;
- c. er worden niet meer dan 2 kamers ter beschikking gesteld als slaapvertrekken;
- d. op de begane grond is geen andere functie dan wonen aanwezig;
- e. de bed & breakfast wordt door de bewoner uitgeoefend;
- f. het vloeroppervlak in gebruik voor de bed & breakfast is niet groter dan 50% van het bruto vloeroppervlak van de woning.

4.3.4 *Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis*

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het gebruik van een deel van een woning ten behoeve van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis ook de volgende regels:

- a. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie;
- b. de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend;
- c. de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit heeft geen verkeersaantrekkende werking;
- d. de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit mag geen, buiten de woning waarneembare, trilling, geur of geluid veroorzaken;
- e. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of de bedrijfsmatige activiteit is niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 65 m²;
- f. de volgende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan:
 - 1. detailhandel, anders dan detailhandel ondergeschikt aan een andere beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
 - 2. horeca.

4.3.5 *Gastouderopvang aan huis*

In afwijking op het bepaalde in lid 4.3.4, gelden voor het gebruik van een deel van een woning ten behoeve van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van gastouderopvang alleen de volgende regels:

- a. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie;
- b. de gastouderopvang wordt door de bewoner uitgeoefend;
- c. er mogen maximaal 6 kinderen tegelijkertijd worden opgevangen, waaronder mede begrepen de kinderen van de gastouder onder de 13 jaar;
- d. het vloeroppervlak in gebruik voor gastouderopvang is niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 65 m².

4.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.4.1 *Bed & breakfast*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 4.3.3 lid a en b om een bed & breakfast met meer gasten of kamers toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
- b. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn

- neergelegd in de “Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016” en;
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

4.4.2 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis met een verkeersaantrekkende werking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 4.3.4 sub c om een beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toe te staan met een verkeersaantrekkende werking, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Parkeren

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

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

6.2 Beeldkwaliteit

Het bouwen van gebouwen conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien de uitgangspunten en regels uit het in Bijlage 1 van de regels opgenomen beeldkwaliteitsplan in acht worden genomen en in stand worden gehouden

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

- a. Het is niet toegestaan gronden en panden te gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven ten behoeve van:
 - 1. seksinrichtingen;
 - 2. Bevi-inrichtingen;
 - 3. de productie, opslag of verkoop van vuuwerk;
 - 4. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - 5. opslag anders dan ter plaatse noodzakelijk ten behoeve van de bestemming;
 - 6. het storten van puin en afvalstoffen;
 - 7. opslag van aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
 - 8. een permanente standplaats voor kampeermiddelen;
 - 9. het voortdurend afgemeerd houden van woonschepen, woonarken of anderzins vaartuigen die zijn bestemd voor het wonen of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten danwel daarvoor worden gebruikt.
- b. Het is niet toegestaan een bestaande woning te veranderen in, om te zetten tot en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- c. Het is niet toegestaan een bestaande woning om te zetten naar meer dan twee onzelfstandige woonruimten in dezelfde woning

7.2 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. groenvoorzieningen;
- b. laad- en losvoorzieningen;
- c. manoeuvreerruimtes;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. verblijfsgebied;
- h. voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;
- i. water;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijking algemeen

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

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

mits voldaan wordt aan de volgende regels:

1. de afwijking in het belang is van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
2. slechts in geringe mate wordt afgeweken van de bestemmingsgrenzen en aanduidingen, met een maximum van 2 meter.

8.2 Afwijking verbod op woningsplitsing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 7.1 om het veranderen en/of van een bestaande woning tot twee of meer zelfstandige woningen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk van de bestaande woning is groter dan of gelijk aan 140m²;
- b. de oppervlakte van een bouwwerk van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat moet groter zijn dan 50m².

8.3 Afwijking verbod op kamergewijze verhuur

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 7.1 sub c, om kamergewijze verhuur toe te staan, als:
 1. er wordt voldaan aan artikel 3.3.1a, lid 2 van de Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021; en
 2. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de plek of in de directe omgeving daarvan;
- b. Voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die staan in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 en als deze beleidsregels tijdens de planperiode worden gewijzigd of vervangen wordt rekening gehouden met de wijziging of met de vervangende beleidsregels.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere invulling van het gebied, dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan Saendelft Overhoeken 2023 van de gemeente Zaanstad.



gemeente Zaanstad

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

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