

Ontwerp
Bestemmingsplan

Peperstraat Zaandam

Regels

Peperstraat Zaandam

Zaandam

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0479.STED3928BP-0201

projectnummer:

20201478:

planstatus

datum:

10 oktober 2023

29 november 2023

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5	
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	16
Artikel 3	Gemengd	16
Artikel 4	Groen	20
Artikel 5	Verkeer - verblijfsgebied	22
Artikel 6	Wonen	24
Artikel 7	Waarde - Archeologie	30
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	32
Hoofdstuk 3	Algemene regels	34
Artikel 9	Anti-dubbelregel	34
Artikel 10	Algemene bouwregels	35
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	38
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	40
Artikel 13	Overgangsrecht	40
Artikel 14	Slotregel	41

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Peperstraat Zaandam met identificatienummer NL.IMRO.0479.STED3928BP-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 een figuur, waar gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 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.

1.6 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.

1.7 archeologische waarde

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

1.8 bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 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.

1.10 beroeps- of 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.

1.11 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.

1.12 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.

1.13 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bevi-inrichtingen

Inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.16 bevoegd gezag

Het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 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.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag

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

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 brutovloeroppervlakte

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

1.26 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.27 dak

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.28 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.

1.29 dakopbouw

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

1.30 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.

1.31 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.32 dove gevel

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede;
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.33 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, en voor zover de regels van dit plan deze inrichting niet verbieden.

1.34 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;
 - 3. op twee of meer van deze woonadressen;
- 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.

1.35 gebouw

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

1.36 geluidsgevoelig object

Een geluidsgevoelig 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.

1.37 geluidsgevoelige ruimte

Een geluidsgevoelige ruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder, te weten: een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m².

1.38 geluidsluwe gevel

Een gevel waarop het geluidsniveau niet hoger is dan de voorkeurgrenswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen als bedoeld in de Wet geluidhinder. Als dit niet mogelijk is geldt de hogere waarde minus 10 dB. Een geluidsluwe gevel kan onder andere worden gerealiseerd door het realiseren van een viesgevel, waarbij de te openen delen in de geluidsluwe gevel over voldoende ventilatiecapaciteit moeten beschikken conform het Bouwbesluit 2012.

1.39 geluidsluw te openen deel

Een geluidsluw te openen deel waarop het geluidsniveau, ter plaatse van de ventilatieopening, niet hoger is dan de voorkeurgrenswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen als bedoeld in de Wet geluidhinder. Als dit niet mogelijk is dan geldt de verleende hogere waarde minus 10dB. Een geluidsluw te openen deel kan onder andere worden gerealiseerd door het realiseren van een vies voor het te openen deel, waarbij het te openen deel over voldoende ventilatiecapaciteit moet beschikken conform het Bouwbesluit 2012 en de lucht tussen het vies en het te openen deel moet van buitenluchtkwaliteit zijn.

1.40 geluidzone - industrie

De zone rond een industrieterrein als bedoeld in hoofdstuk V van de Wet geluidhinder.

1.41 groenvoorziening

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

1.42 hogere grenswaarde

Een maximale grenswaarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

1.43 hoofdbewoner

Een 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.

1.44 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.

1.45 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.

1.46 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.

1.47 huisvesting ten behoeve van mantelzorg

Huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.48 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.

1.49 kantoor(ruimte)

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van overheidsinstellingen, semi-overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

1.50 kunstobject

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

1.51 maatschappelijke voorzieningen c.q. dienstverlening

Overheids-, sociale, culturele-, medische, onderwijs-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening, waaronder mede begrepen kinderopvangvoorzieningen.

1.52 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.

1.53 nutsvoorziening

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

1.54 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).

1.55 ondergeschikte bouwdelen

Delen van bouwwerken zoals:

- 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, hekwerken van dakterrassen, overstekende daken en dakvlakken alsmede vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen;
- d. buitenruimtes van maximaal 4 m², grenzend aan een galerij.

1.56 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.

1.57 particuliere vakantieverhuur

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

1.58 praktijkruimte

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.59 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt.

1.60 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.

1.61 speelvoorzieningen

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

1.62 Staat van Horeca-activiteiten

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

1.63 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.

1.64 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.

1.65 verblijfsgebieden

Gebieden 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.

1.66 verkeersvoorzieningen

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

1.67 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.

1.68 waterkering

Natuurlijke of kunstmatige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en het achterliggende gebied beschermt tegen inundatie.

1.69 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.

1.70 wezenlijke voorzieningen

Als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen.

1.71 Wgh-inrichtingen

Inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht.

1.72 wonen

Gehuisvest zijn en duurzaam verblijven in een woning.

1.73 woning

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

1.74 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.

1.75 zelfstandige huurwoning

zelfstandige woonruimte, die verhuurd wordt.

1.76 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.

1.77 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 afstanden

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

2.2 bouwhoogte

De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.

2.3 breedte

De breedte van een bijbehorend bouwwerk wordt gemeten over de zijde die het dichtst bij de voorgevel van het hoofdgebouw ligt.

2.4 goothoogte

De goothoogte van een bouwwerken 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, met dien verstande dat:

- a. voor de hoogste goot van een ongelijkzijdig zadeldak, dat grenst aan een bouwdeel dat hoger is dan de aangegeven maximaal toegestane goothoogte, de bouwhoogte van het aangrenzende bouwdeel als maximale goothoogte geldt en,
- b. dat zak en/of kilgoten tussen twee aan elkaar grenzende zadeldaken niet worden meegerekend.

2.5 oppervlakte

Bruto-vloeroppervlak (BVO)

"Bruto-vloeroppervlakte van een gebouw" zoals gedefinieerd in en gemeten conform de Nederlandse Norm NEN 2580 (versie 2007)

Verkoopvloeroppervlak (VVO)

De verkoopruimte gemeten in VVO conform NEN2580 (2007)

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.

Oppervlakte van een activiteit

De oppervlakte van een activiteit is de totale vloeroppervlakte van ruimten die ten dienste staan van die activiteit, met inbegrip van daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.6 peil

De bovenkant van het afgewerkte maaiveld boven de parkeergarage aan de Peperstraat, zijnde 0,45 m + NAP

2.7 straatprofiel

De verticale doorsnede van een straat, gemeten van gevel tot gevel.

2.8 voorgevelrooilijn

Indien de voorgevelrooilijn niet op de verbeelding is aangegeven met een bouwaanduiding, dan wordt het volgende als de voorgevelrooilijn gezien:

een lijn die evenwijdig aan de as van de weg, langs een wegzijde met een regelmatig ligging

van de voorgevel van de bestaande bebouwing is gelegen, die zoveel mogelijk aansluit aan de voorgevels van de bestaande bebouwing en zoveel mogelijk overeenkomstig de richting van de weg loopt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- b. ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2', tevens voor horeca van categorie 1a zoals genoemd in Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten en commerciële voorzieningen, zijnde dienstverlening, kantoor(ruimte) en praktijkruimte;
- c. horeca tot en met categorie 1b zoals genoemd in Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten; uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- d. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';

met de daarbij behorende

- e. groenvoorzieningen;
- f. terrassen;
- g. laad- en losvoorzieningen;
- h. reclameobjecten;

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 11.
- b. Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 10, aangevuld met de volgende specifieke bouwregels.

3.2.2 Gebouwen

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

- a. een gebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en/of bouwhoogte niet hoger zijn dan de aangegeven hoogte;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan de aangegeven hoogte.

3.2.3 Maximaal aantal woningen

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, geldt dat het aantal woningen binnen de bestemming 'Gemengd' ten hoogste 216 bedraagt;

3.2.4 Planspecifieke bouwregels

a Overbouwing

1. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'overbouwing - 2': een overbouwing met een vrije hoogte van minimaal 3,5 meter;

3.2.5 Voorwaardelijke verplichting klimaatadaptieve maatregelen

Het oprichten van een gebouw conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat:

- a. wordt voldaan aan een minimaal vloerpeil van 0,65 meter + NAP;
- b. 70 mm neerslag in 1 uur kan worden opgevangen verwerkt binnen het perceel;

3.2.6 Voorwaardelijke verplichting - windklimaat

Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw verleend kan worden, dient:

- a. ter plaatse van de entrees van het gebouw een minimaal matig windklimaat voor slenteren bereikt te worden, als bedoeld in de NEN 8100;
- b. ter plaatse van het overig gebied een minimaal matig windklimaat voor doorlopen bereikt te worden, als bedoeld in de NEN 8100.

3.2.7 Voorwaardelijke verplichting - Hogere grenswaarde geluid

1. Het bouwen van een gebouw ten behoeve van een geluidsgevoelig object is slechts toegestaan als uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting als gevolg van krachtens de Wet geluidhinder gezoneerde geluidbronnen op alle gevels:
 - a. voldoet aan de voorkeursgrenswaarde; of
 - b. voldoet aan lid 2 t/m 9.

Het bovenstaande is van overeenkomstige toepassing op de geluidbelasting afkomstig van een 30 km/u weg die niet gezoneerd is in de Wet geluidhinder, met dien verstande dat:

- c. onder 'voorkeursgrenswaarde' dezelfde voorkeursgrenswaarde wordt verstaan die geldt voor een weg die wel gezoneerd is in de Wet geluidhinder;
 - d. onder 'vastgestelde hogere grenswaarde' wordt verstaan de op grond van de Wet geluidhinder maximaal te verlenen hogere grenswaarde voor een nieuw geluidsgevoelig object als gevolg van het wegverkeerslawaai, waarbij geldt dat deze hogere grenswaarde niet formeel vastgesteld hoeft te worden omdat dit voor een 30 km/u-weg niet mogelijk is; en
 - e. alle berekening worden uitgevoerd op dezelfde wijze als een weg die wel gezoneerd is in de Wet geluidhinder.
2. Een geluidsgevoelig object heeft ten minste 1 geluidsluwe gevel.
 3. In afwijking van lid 2 mag een appartement of een te transformeren bedrijfsgebouw ook geluidsluw te openen delen of gelijkwaardige voorzieningen grenzend aan een geluidsgevoelige ruimte hebben in plaats van een geluidsluwe gevel.
 4. Een gevel waarop de geluidbelasting hoger is dan de vastgestelde hogere grenswaarde, of de voorkeursgrenswaarde als geen hogere grenswaarde is vastgesteld, moet een dove gevel zijn.
 5. Een geluidsgevoelig object heeft maximaal 1 dove gevel;
 6. Een dove gevel mag worden afgeschermd en onderbroken door verglaasde balkons, loggia's, serres of vergelijkbare voorzieningen mits:
 - a. die ervoor zorgen dat op het afgeschermd geveldeel de geluidbelasting wordt teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde; en
 - b. het nieuwe geveldeel zo wordt gerealiseerd dat het afgeschermd geveldeel niet wordt gezien als (onderdeel van) een gevel bedoeld in de Wet geluidhinder.In het afgeschermd geveldeel zijn ramen en deuren toegestaan.
 7. Een dove gevel mag worden afgeschermd en onderbroken door een (voor)deur mits:
 - a. direct achter de (voor)deur geen sprake is van een ruimte waarop toegangsdeuren op geluidsgevoelige ruimten uitkomen;
 - b. op de deur achter de (voor)deur de geluidbelasting is teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde; en
 - c. de (voor)deur zo wordt gerealiseerd dat de deur achter de (voor)deur niet wordt gezien als (onderdeel van) een gevel bedoeld in de Wet geluidhinder.

8. De maatregelen als beschreven in dit artikel dienen in stand te worden gehouden zo lang het gebouw in gebruik is als geluidgevoelig object.
9. In afwijking van lid 8 hoeven de maatregelen als beschreven in dit artikel niet gerealiseerd of in stand te worden gehouden als uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de noodzaak daartoe is komen te vervallen.

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. de functie wonen zoals bedoeld in artikel 3.1 onder a is niet toegestaan op de begane grond, met uitzondering van ondergeschikte functies gebruik zoals bergingen en entrees;
- c. voor het gebruik gelden de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 11, aangevuld met de volgende specifieke gebruiksregels;

3.3.2 Horeca

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor horecabedrijven van categorie 1b zoals bedoeld in artikel 3.1 onder c de volgende regels:

- a. het gezamenlijk BVO van horecavoorzieningen bedraagt ten hoogste 570 m²;
- b. horeca is uitsluitend op de begane grond en op de eerste verdieping toegestaan;

3.3.3 Commerciële voorzieningen

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor de functies zoals genoemd in artikel 3.1 onder b de volgende regels:

- a. het gezamenlijk BVO bedraagt ten hoogste 1.100 m²;
- b. commerciële voorzieningen zijn uitsluitend op de begane grond en op de eerste verdieping toegestaan.

3.3.4 Supermarkt

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor de supermarkten zoals genoemd in artikel 3.1 onder d de volgende regels:

- a. er is maximaal 1 supermarkt toegestaan;
- b. een supermarkt is uitsluitend op de begane grond toegestaan;
- c. het BVO voor een supermarkt bedraagt ten hoogste 1.000 m²;

a afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning, aanvullend op het genoemde in artikel 3.3.4 onder c, maximaal 1.000 m² BVO extra toestaan, onder de voorwaarden dat:

1. De onderbouwing van de behoefte een distributie planologisch onderzoek bevat en/of deel uitmaakt van het marktruimteonderzoek van de Metropoolregio Amsterdam en de monitor Provinciale Detailhandelsvisie 2016 of rechtsopvolger hiervan;
2. Het gebruik van de locatie van een bestaande supermarkt van minimaal 2.000 m² BVO, niet gelegen binnen de hoofdwinkelstructuur, zoals bedoeld in de Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025 of rechtsopvolger hiervan, ten behoeve van een supermarkt definitief wordt beëindigd.

3.3.5 Terrassen

Met een omgevingsvergunning kan medewerking worden verleend aan het toestaan van terrassen, wanneer:

- a. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van nabij gelegen woningen;
- b. deze grenzen aan een horecafunctie;

3.3.6 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis geldt dat:

- a. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie;
- b. deze door de bewoner wordt uitgeoefend;
- c. deze tot categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging behoort;
- d. deze geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer op omliggende wegen;
- e. deze geen buiten de woning waarneembare trilling, geur of geluid veroorzaakt;
- f. het vloeroppervlak niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken is met een maximum van 65 m²;
- g. geen horeca plaatsvindt; en
- h. het om detailhandel gaat die ondergeschikt is aan de beroeps- en bedrijfsmatige activiteit;
- i. bij gastouderopvang er niet meer dan 6 kinderen tegelijkertijd worden opgevangen, waaronder begrepen de kinderen van de gastouder onder de 10 jaar; en
- j. het vloeroppervlak voor gastouderopvang niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken is met een maximum van 65 m².

3.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen, en/of de plaatsing van bouwwerken, geen gebouw zijnde en/of groenvoorzieningen in de openbare ruimte, waarbij een minimaal matig windklimaat voor doorlopen en slenteren bereikt wordt, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.2.6.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
met daar aan ondergeschikt:
- b. fiets- en voetpaden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens voor een ondergrondse gebouwde parkeervoorziening.
- e. stijpunten ten behoeve van een ondergrondse gebouwde parkeervoorziening.

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 11;
- b. Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 10 aangevuld met de volgende specifieke bouwregels.

4.2.2 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 4 meter;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 15m² bedragen.

4.2.3 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.

4.2.4 Parkeergarage

De diepte van een gebouwde ondergrondse gebouwde parkeervoorziening bedraagt maximaal 5 m beneden peil.

4.2.5 Stijpunten

Voor stijpunten ten behoeve van een ondergrondse gebouwde parkeervoorziening gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 37,5 vierkante meter.

4.2.6 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.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Algemeen

- a. Gronden en panden 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 11.

4.3.2 Terrassen

Met een omgevingsvergunning kan medewerking worden verleend aan het toestaan van terrassen, wanneer:

- a. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van nabij gelegen woningen;
- b. deze grenzen aan een horecafunctie;
- c. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 150 m².

Artikel 5 Verkeer - verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsgebieden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens voor een ondergrondse gebouwde parkeervoorziening;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'hellingbaan', tevens voor een hellingbaan ten behoeve van de gebouwde ondergrondse parkeervoorziening
- d. ter plaatse van de aanduiding 'medegebruik zone', tevens voor gebruik ten behoeve van woningen;

met de daarbij behorende:

- e. reclameobjecten;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. standplaatsen;
- h. verkeersvoorzieningen;
- i. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van:
 1. de functie(s) zoals omschreven in lid 5.1;
 2. het specifiek toegestane gebruik zoals omschreven in lid 5.3;
 3. het algemeen toegestane gebruik zoals omschreven in artikel 11.
- b. Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 10, aangevuld met de volgende specifieke bouwregels.

5.2.2 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 4 meter;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 15m² bedragen.

5.2.3 Kunstobjecten

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

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

5.2.4 Speelvoorzieningen

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

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

5.2.5 Planspecifieke bouwregels

a Parkeergarage

De diepte van een gebouwde ondergrondse gebouwde parkeervoorziening bedraagt maximaal 5 m beneden peil.

b Medegebruik zone

1. ter plaatse van de aanduiding 'medegebruik zone' geldt een minimale vrije doorloophoogte van 3,5 meter.

5.2.6 *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.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 *Algemeen*

- a. Gronden en panden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebruikt worden overeenkomstig de functie(s) zoals omschreven in lid 5.1.
- b. Voor het gebruik gelden de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 11.

5.3.2 *Terrassen*

Met een omgevingsvergunning kan medewerking worden verleend aan het toestaan van terrassen, wanneer:

- a. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van nabij gelegen woningen;
- b. deze grenzen aan een horecafunctie;

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis; ;
- b. ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1', tevens voor horeca van categorie 1a zoals genoemd in Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten en commerciële voorzieningen zijnde dienstverlening, kantoor(ruimte) en praktijkruimte;
- c. ter plaatse van aanduiding 'horeca', tevens voor horeca van categorie 1b zoals genoemd in Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens voor een ondergrondse gebouwde parkeervoorziening;

met daar bij behorend:

- e. erven;
- f. tuinen;
- g. bergingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van:
 1. de functie(s) zoals omschreven in lid 6.1;
 2. het specifiek toegestane gebruik zoals omschreven in lid 6.3;
 3. het algemeen toegestane gebruik zoals omschreven in artikel 11.
- b. Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 10, aangevuld met de volgende specifieke bouwregels.

6.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en /of bouwhoogte (m)' mag de goot- en/of bouwhoogte niet hoger zijn dan de aangegeven hoogte;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan de aangegeven hoogte.
- d. de diepte van een gebouwde ondergrondse gebouwde parkeervoorziening bedraagt maximaal 5 m beneden peil.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. indien een hoofdgebouw wordt uitgebreid binnen het bouwvlak, dan gelden voor de uitbreiding de regels uit lid 6.2.2 in plaats van de regels voor bijbehorend bouwwerken;
- b. het is toegestaan een bijbehorend bouwwerk met kap te bouwen indien:
 1. het hoofdgebouw is voorzien van een kap;
 2. het bijbehorend bouwwerk is gelegen:
 - binnen 4 meter van het hoofdgebouw,
 - in het achtererfgebied, en
 - ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
 3. de dakhelling van de kap van het bijbehorend bouwwerk gelijk is aan of kleiner is dan de dakhelling van de kap van het hoofdgebouw;
 4. de kap geen Mansardekap is;
 5. de goothoogte van het bijbehorend bouwwerk niet hoger is dan de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw +0,3 meter;
 6. de bouwhoogte van het bijbehorend niet hoger is dan de bouwhoogte van het

hoofdgebouw -1,5 meter.

- c. het is toegestaan bijbehorende bouwwerken te bouwen die voldoen aan de regels van Bijlage II, Hoofdstuk II, Artikel 2 sub 3 van het Besluit omgevingsrecht, waarbij geldt dat de minimale afstand tot openbaar toegankelijk gebied onder c van dat artikel niet geldt.

6.2.4 *Maximum bebouwingspercentage achtererfgebied*

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het bouwen van bouwwerken in het achtererfgebied de volgende regels:

- a. indien het achtererfgebied buiten het bouwvlak kleiner is dan 300m², dan mag maximaal 50% van het achtererfgebied buiten het bouwvlak bebouwd worden tot een maximum van 75 m²;
- b. indien het achtererfgebied buiten het bouwvlak groter is dan 300m², dan mag maximaal 100m² van het achtererfgebied buiten het bouwvlak bebouwd worden.

6.2.5 *Dakkapellen*

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

- a. dakkapellen op hetzelfde dakvlak moeten op één lijn met elkaar liggen;
- b. het hoogste punt van een dakkapel mag niet hoger liggen dan 0,5 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw of het bijbehorend bouwwerk;
- c. een dakkapel moet op een afstand van ten minste 0,5 meter van de zijkant van het dak liggen;
- d. een dakkapel in het voordakvlak mag niet breder zijn dan 50% van de voorgevel, met een maximum van 4,5 meter per woning;
- e. een dakkapel in het zij- of achterdakvlak mag niet breder zijn dan 50% van de onderliggende gevel.

6.2.6 *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 of een naar openbaar gebied gerichte zijgevel ligt, dan mag de erfafscheiding niet hoger zijn dan 1 meter,
- c. indien het straatprofiel van de straat naast de zijgevel breder is dan 20 meter, dan mag in afwijking van lid b vanaf 3 meter achter de voorgevelrooilijn de erfafscheiding niet hoger zijn dan 2 meter.

6.2.7 *Terrasafscheidingen ten behoeve van een dakterras*

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

- a. het bouwen van een terrasafscheiding is alleen toegestaan indien het gebruik als dakterras overeenkomstig 6.3.5 is toegestaan;
- b. de terrasafscheiding mag niet hoger zijn dan 1,5 meter;

6.2.8 *Maximum aantal woningen*

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, geldt dat het aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen' ten hoogste 355 bedraagt.

6.2.9 *Planspecifieke bouwregels*

a Buitenruimte

1. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - buitenruimte' zijn uitsluitend buitenruimtes, balkons en terrassen toegestaan.

b Woonvormen

1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn ten behoeve van het in 6.1 onder a genoemde

- gebruik, uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan.

c Overbouwing

1. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'overbouwing - 1': een overbouwing met een vrije hoogte van minimaal 6 meter;
2. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'overbouwing - 2': een overbouwing met een vrije hoogte van minimaal 3,5 meter;

6.2.10 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.

6.2.11 Voorwaardelijke verplichting - geluid

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' geldt dat het bouwen van panden ten behoeve van een geluidgevoelig object slechts is toegestaan indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat:

- a. de geluidbelasting op de gevels van het geluidgevoelig object als gevolg van krachtens de Wet geluidhinder gezoneerde geluidbronnen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel de vastgestelde hogere waarde en;
- b. het geluidgevoelig object ten minste één geluidsluwe gevel heeft en;
- c. het geluidgevoelig object maximaal één dove gevel heeft.

6.2.12 Voorwaardelijke verplichting klimaatadaptieve maatregelen

Het oprichten van een gebouw conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat:

- a. wordt voldaan aan een minimaal vloerpeil van 0,65 meter + NAP;
- b. 70 mm neerslag in 1 uur kan worden opgevangen verwerkt binnen het perceel;

6.2.13 Voorwaardelijke verplichting - Hogere grenswaarde geluid

1. Het bouwen van een gebouw ten behoeve van een geluidgevoelig object is slechts toegestaan als uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting als gevolg van krachtens de Wet geluidhinder gezoneerde geluidbronnen op alle gevels:
 - a. voldoet aan de voorkeursgrenswaarde; of
 - b. voldoet aan lid 2 t/m 9.

Het bovenstaande is van overeenkomstige toepassing op de geluidbelasting afkomstig van een 30 km/u weg die niet gezoneerd is in de Wet geluidhinder, met dien verstande dat:

- c. onder 'voorkeursgrenswaarde' dezelfde voorkeursgrenswaarde wordt verstaan die geldt voor een weg die wel gezoneerd is in de Wet geluidhinder;
 - d. onder 'vastgestelde hogere grenswaarde' wordt verstaan de op grond van de Wet geluidhinder maximaal te verlenen hogere grenswaarde voor een nieuw geluidgevoelig object als gevolg van het wegverkeerslawaaï, waarbij geldt dat deze hogere grenswaarde niet formeel vastgesteld hoeft te worden omdat dit voor een 30 km/u-weg niet mogelijk is; en
 - e. alle berekening worden uitgevoerd op dezelfde wijze als een weg die wel gezoneerd is in de Wet geluidhinder.
 2. Een geluidgevoelig object heeft ten minste 1 geluidsluwe gevel.
 3. In afwijking van lid 2 mag een appartement of een te transformeren bedrijfsgebouw ook geluidsluwe te openen delen of gelijkwaardige voorzieningen grenzend aan een geluidgevoelige ruimte hebben in plaats van een geluidsluwe gevel.
 4. Een gevel waarop de geluidbelasting hoger is dan de vastgestelde hogere grenswaarde, of de voorkeursgrenswaarde als geen hogere grenswaarde is vastgesteld, moet een dove gevel zijn.

5. Een geluidgevoelig object heeft maximaal 1 dove gevel;
6. Een dove gevel mag worden afgeschermd en onderbroken door verglaasde balkons, loggia's, serres of vergelijkbare voorzieningen mits:
 - a. die ervoor zorgen dat op het afgeschermd geveldeel de geluidbelasting wordt teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde; en
 - b. het nieuwe geveldeel zo wordt gerealiseerd dat het afgeschermd geveldeel niet wordt gezien als (onderdeel van) een gevel bedoeld in de Wet geluidhinder.

In het afgeschermd geveldeel zijn ramen en deuren toegestaan.
7. Een dove gevel mag worden afgeschermd en onderbroken door een (voor)deur mits:
 - a. direct achter de (voor)deur geen sprake is van een ruimte waarop toegangsdeuren op geluidgevoelige ruimten uitkomen;
 - b. op de deur achter de (voor)deur de geluidbelasting is teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde; en
 - c. de (voor)deur zo wordt gerealiseerd dat de deur achter de (voor)deur niet wordt gezien als (onderdeel van) een gevel bedoeld in de Wet geluidhinder.
8. De maatregelen als beschreven in dit artikel dienen in stand te worden gehouden zo lang het gebouw in gebruik is als geluidgevoelig object.
9. In afwijking van lid 8 hoeven de maatregelen als beschreven in dit artikel niet gerealiseerd of in stand te worden gehouden als uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de noodzaak daartoe is komen te vervallen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Algemeen

- a. Gronden en panden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebruikt worden overeenkomstig de functie(s) zoals omschreven in lid 6.1.
- b. Voor het gebruik gelden de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 11, aangevuld met de volgende specifieke gebruiksregels.

6.3.2 Bed & breakfast

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, is het gebruik van (gedeelten van) woningen en/of bijbehorende aangebouwde bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast toegestaan, indien en voor zover:

- a. per woning maximaal 1 bed & breakfast verleend word;
- b. niet meer dan 4 personen tegelijkertijd gebruik maken van de bed & breakfast;
- c. er niet meer dan 2 kamers ter beschikking worden gesteld als slaapvertrekken in een bed & breakfast;
- d. een bed & breakfast op de begane grond is niet toegestaan aan de straatzijde.
- e. de bed & breakfast door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
- f. de hoofdbewoner tijdens het nachtverblijf in de bed & breakfast aanwezig is;
- g. 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 bijbehorend bouwwerken 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 wel blijven voortbestaan.

6.3.3 Toeristische verhuur

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, is het gebruik van (gedeelten van) woningen en/of bijbehorende aangebouwde bouwwerken ten behoeve van particuliere vakantieverhuur toegestaan, indien en voor zover niet meer dan 4 personen tegelijkertijd gebruik maken van de toeristische verhuur; bestaand gebruik mag blijven voortbestaan.

6.3.4 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis geldt dat:

- a. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie;
- b. deze door de bewoner wordt uitgeoefend;
- c. deze tot categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging behoort;
- d. deze geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer op omliggende wegen;
- e. deze geen buiten de woning waarneembare trilling, geur of geluid veroorzaakt;
- f. het vloeroppervlak niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken is met een maximum van 65 m²;
- g. geen horeca plaatsvindt; en
- h. het om detailhandel gaat die ondergeschikt is aan de beroeps- en bedrijfsmatige activiteit;
- i. bij gastouderopvang er niet meer dan 6 kinderen tegelijkertijd worden opgevangen, waaronder begrepen de kinderen van de gastouder onder de 10 jaar; en
- j. het vloeroppervlak voor gastouderopvang niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken is met een maximum van 65 m².

6.3.5 Dakterrassen

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het gebruik van gronden en panden ten behoeve van een dakterras ook de volgende regels:

- a. het dakterras mag uitsluitend vanuit het hoofdgebouw of vanuit een aan het hoofdgebouw verbonden galerij zijn ontsloten;
- b. indien de ontsluiting plaatsvindt in een dakvlak met een kap, dan mag de ontsluiting alleen plaatsvinden in een dakkapel of dakloggia.

6.3.6 Gastouderopvang aan huis

In afwijking op het bepaalde in lid 6.3.4, gelden voor het gebruik van een deel van een woning ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis 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.

6.3.7 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.

6.3.8 Planspecifieke gebruiksregels

a Specifieke vorm van gemengd - 1

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, geldt voor de functies zoals bedoeld in artikel 6.1, onder b, dat het gezamenlijk bruto vloeroppervlak ten hoogste 590 m² bedraagt.

b Horeca

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor horecabedrijven zoals bedoeld in artikel 6.1 onder c de volgende regels:

1. horecabedrijven zoals bedoeld in sub a zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan;
2. het bruto vloeroppervlak van horecavoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'horeca' bedraagt ten hoogste 250 m²;

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Bed & breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid bed & breakfast lid b en c 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 10.3

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

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 6.3.4 sub c om een beroeps- of 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 10.3

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 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.

7.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 7.2.1 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 zoals het graven van proefsleuven, 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.

7.2.3 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in lid 7.2.1 en 7.2.2 is niet van toepassing op bouwwerken binnen de begrenzing van gebieden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1' met een oppervlakte kleiner dan 50 m² of die niet dieper gaan dan 50 cm.
- b. Bij het bouwen van de in lid a bedoelde bouwwerken zijn de regels van de betreffende primaire bestemming onverminderd van toepassing.

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

7.3.1 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 verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden 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, dieploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

7.3.2 *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;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

7.3.3 *Toetsingscriteria*

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

7.3.4 *Beoordelingscriteria*

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

7.3.5 *Voorwaarden omgevingsvergunning*

Indien uit de in lid 7.3.2 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.

7.3.6 *Uitzonderingen*

Het bepaalde onder 7.3.1 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- 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 - 1' met een oppervlakte kleiner dan 50 m² of die niet dieper gaan dan 50 cm.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. dijklichaam;
- b. water met een functie voor de waterhuishouding, waterberging, waterlopen, waterhuishoudkundige werken en waterstaatkundige werken;

met de daarbij behorende:

- c. oeverstroken, oevervoorzieningen, kaden en andere vormen van oeververdedigingswerken;
- d. bruggen, dammen, taluds, duikers en steigers;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen die gelden voor deze gronden is het ook toegestaan om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen ten dienste van de in lid 8.1 genoemde functies, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet hoger zijn dan 5 meter;
- b. een erfafscheiding mag niet hoger zijn dan 2,5 meter.

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

8.3.1 Algemeen

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

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 800 m²;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en opgaande beplanting;
- d. het graven, dempen, verbreden of verdiepen van waterlopen, waterpartijen en andere wateren;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- f. het verwijderen van bomen, houtgewas, de verwijdering van bodemvegetaties, riet en andere oevervegetatie;
- g. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanleggelegenheden.

8.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 8.3.1 is niet van toepassing op:

- a. het normale onderhoud van de gronden;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van vaststelling van dit plan;
- c. werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare, nutsvoorzieningen.

8.3.3 Voorwaarden voor verlening

Een omgevingsvergunning voor de in lid 8.3.1 genoemde werken en werkzaamheden kan alleen worden verleend, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van de waterkering;
- b. vooraf moet schriftelijk advies zijn ingewonnen bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Woningssplitsing en kamergewijze verhuur

- a. Het splitsen van een woning in twee of meer zelfstandige woningen is niet toegestaan, tenzij huisvesting voor mantelzorg gerealiseerd wordt. Tevens is geen vergunning nodig voor het gebruiken van een bestaand bouwwerk indien dit huisvesting in verband met mantelzorg betreft.
- b. Het omzetten van een zelfstandige woning naar meer dan twee onzelfstandige woonruimten in dezelfde woning is niet toegestaan.

10.2 Toeristische verhuur

10.2.1 Particuliere verhuur

Bij de bestemming 'wonen' of een bestemming waar de functie wonen is opgenomen, is het gebruik van (gedeelten van) woningen en/of bijbehorende aangebouwde bouwwerken ten behoeve van particuliere vakantieverhuur toegestaan, indien en voor zover:

- a. niet meer dan 4 personen tegelijkertijd gebruik maken van de toeristische verhuur; Bestaand gebruik mag blijven voortbestaan.

10.2.2 Bed & Breakfast

Bij de bestemming 'wonen' of een bestemming waar de functie wonen is opgenomen, is het gebruik van (gedeelten van) woningen en/of bijbehorende aangebouwde bouwwerken ten behoeve van Bed & Breakfast toegestaan, indien en voor zover:

- b. per woning maximaal 1 Bed & Breakfast verleend wordt;
- c. niet meer dan 4 personen tegelijkertijd gebruik maken van de Bed & Breakfast;
- d. er niet meer dan 2 kamers ter beschikking worden gesteld als slaapvertrekken in een Bed & Breakfast;
- e. Een Bed & Breakfast op de begane grond is niet toegestaan aan de straatzijde.
- f. de Bed & Breakfast door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
- g. de hoofdbewoner tijdens het nachtverblijf in de bed & breakfast aanwezig is;
- h. 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 wel blijven voortbestaan.

10.3 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 in afwijking van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 (hoofdstuk 3.2) en op basis van inhoudelijke gronden van het Zaans Mobiliteitsplan 2021 wordt voldaan aan de meest recente minimale kencijfers van CROW-publicatie 381 voor een zeer sterk stedelijk centrumgebied;
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, herzien of vervangen rekening wordt gehouden met de wijziging, herziening of vervangende beleidsregels.

10.4 Duikers in en bruggen boven water

Het is toegestaan duikers en bruggen boven water te bouwen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een brug of duiker mag niet hoger zijn dan 5 meter;
- b. de doorvaarthoogte van een brug mag niet minder zijn dan 1,20 meter;
- c. de doorvaartbreedte van een brug mag niet minder zijn dan 2,50 meter.

10.5 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen of waterhuishoudkundige voorzieningen

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

- a. de bouwhoogte van een gebouw mag niet hoger zijn dan 4 meter;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 15 m².

10.6 Ondergeschikte bouwdelen

De bestemmings- en bouwgrenzen mogen, in afwijking van de verbeelding en de ter plaatse geldende regels, worden overschreden door:

- a. ondergeschikte bouwdelen, niet zijnde balkons, tot 1,5 meter;
- b. balkons tot 2 meter;

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

- a. Tenzij de bestemmingsregels nadrukkelijk anders bepalen, worden gronden en gebouwen niet gebruikt voor:
1. seksbedrijven;
 2. Bevi-inrichtingen;
 3. de productie, opslag of verkoop van vuurwerk;
 4. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 5. andere opslag dan op die plaats nodig voor 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 anderszins vaartuigen die zijn bestemd voor het wonen of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten danwel daarvoor worden gebruikt;
 10. het bewonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet zijnde mantelzorg.
- 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 te veranderen in, om te zetten tot en/of te vergroten ten behoeve van kamergewijze verhuur.

11.2 Toegestaan ondergeschikt gebruik

Tenzij de bestemmingsregels nadrukkelijk anders bepalen, kunnen gronden en gebouwen ook voor de volgende functies worden gebruikt op voorwaarde dat deze functies ondergeschikt zijn aan het hoofdgebruik, bedoeld 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. verblijfsgebied;
- j. voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;
- k. water; en
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.3 Voorwaardelijke verplichting - geluid

Het gebruik van een woning is pas toegestaan indien:

- a. voldaan wordt aan Actieplan omgevingslawaai gemeente Zaanstad;
- b. voldaan wordt aan de beleidsregel hogere waarde gemeente Zaanstad.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden kamerverhuur en woningsplitsing

Van de algemene bouwregels en de algemene gebruiksregels, zoals benoemd in artikel 10.1 kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning, indien:

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

12.2 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 brutovloeroppervlakte van 55 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:
- e. de afwijking in het belang is van een ruimtelijk, technisch of duurzaam beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein of om te voldoen aan het Bouwbesluit;
 - f. slechts in geringe mate wordt afgeweken van de bestemmingsgrenzen en aanduidingen, met een maximum van 2 meter.

12.3 Afwijking ten behoeve van wegen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend, dan kan bij omgevingsvergunning worden toegestaan dat wegen of de aansluiting van wegen in geringe mate buiten de bestemmingsgrens of aanduiding worden gerealiseerd, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit hier aanleiding toe geven;
- b. de leefkwaliteit ter plaatse van nabijgelegen geluidsgevoelig objecten aanvaardbaar blijft.

12.4 Afwijking verbod op woningsplitsing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 11.1 om het veranderen en/of splitsen van een bestaande woning tot twee of meer zelfstandige woningen toe te staan, mits:

- a. de oppervlakte van de bestaande woning groter of gelijk is aan 140m²;
- b. de oppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat, groter is dan 50m²;
- c. wordt voldaan aan artikel 3.3.1b van de Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021 of rechtsopvolgers hiervan;
- d. wordt voldaan aan de parkeernormen die voortvloeien uit de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016' of rechtsopvolgers hiervan.

12.5 Afwijking verbod op kamerverhuur

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 11.1 om het veranderen in, om te zetten tot en/of te vergroten ten behoeve van kamergewijze verhuur, mits:

- a. de oppervlakte van de bestaande woning groter of gelijk is aan 140m²;
- b. wordt voldaan aan artikel 3.3.1a, lid 2 van de Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021 of rechtsopvolgers hiervan;
- c. wordt voldaan aan de parkeernormen die voortvloeien uit de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016' of rechtsopvolgers hiervan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht 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 tenietgaan 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 dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a 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.

13.2 Overgangsrecht 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 dit lid onder a, 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 dit lid onder a, na het tijdstip van 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.
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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Peperstraat Zaandam van de gemeente Zaanstad'.



gemeente Zaanstad

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

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

