

Vastgesteld

Bestemmingsplan

Lint Krommenie

Regels

Lint Krommenie

Inhoudsopgave

Regels	3	
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Centrum	14
Artikel 4	Gemengd	22
Artikel 5	Tuin	29
Artikel 6	Verkeer	30
Artikel 7	Verkeer - Verblijfsgebied	31
Artikel 8	Water	32
Artikel 9	Leiding - Gas	34
Artikel 10	Waarde - Archeologie	36
Hoofdstuk 3	Algemene regels	39
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 12	Algemene bouwregels	40
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	41
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	42
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	43
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	44
Artikel 16	Overgangsrecht	44
Artikel 17	Slotregel	45
Bijlagen		47
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten - Horeca	48
Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging	49

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Lint Krommenie met identificatienummer NL.IMRO.0479.STED3898BP-0301 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 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 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.

1.7 beperkt kwetsbaar object

Een beperkt kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, te weten:

- a. (1) verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en (2) dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet onder onderdeel I, onder c, vallen;
- c. hotels en restaurants, voorzover zij niet onder onderdeel I, onder c, vallen;
- d. winkels, voorzover zij niet onder onderdeel I, onder c, vallen;
- e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet onder onderdeel I, onder d, vallen;
- g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet onder onderdeel I, onder c, vallen;
- h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

Verwijzingen in de bovenstaande leden verwijzen naar onderdelen van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.8 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.

1.9 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.

1.10 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.

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 Bevi-inrichting

Inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.14 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.

1.15 consumentenvuurwerk

Consumentenvuurwerk als bedoeld in artikel 1A.1.1 van het Vuurwerkbesluit, te weten:

vuurwerk dat is ingedeeld in categorie F1, F2 of F3 van het Vuurwerkbesluit en dat bij of krachtens het Vuurwerkbesluit is aangewezen als vuurwerk dat ter beschikking mag worden gesteld voor particulier gebruik.

1.16 culturele voorzieningen

Musea, (muziek)theaters, expositieruimten en de naar aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.17 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.

1.18 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.

1.19 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in goederen van grote omvang, die vanwege de aard en omvang van de goederen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven.

1.20 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.

1.21 functioneel aan sport verbonden voorzieningen

Voorzieningen of bouwwerken bedoeld ter ondersteuning van sportbeoefening, zoals kantines, terrassen, tribunes, kleedruimtes, fysiotherapie, ballervanger en doelen.

1.22 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.

1.23 gebouw

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

1.24 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.

1.25 geluidzoneringsplichtige inrichting

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

1.26 groepsrisico inrichtingen

Het groepsrisico als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub j van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, te weten:

- cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

1.27 groepsrisico transportroutes

Het groepsrisico als bedoeld in artikel 1 lid 1 van het besluit externe veiligheid transportroutes, te weten:

- cumulatieve kansen per jaar per kilometer transportroute data tien of meer personen in het invloedsgebied van een transportroute overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

1.28 groepsrisico buisleiding

Het groepsrisico als bedoeld in artikel 1 lid 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen, te weten:

- cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een buisleiding en een ongewoon voorval met die buisleiding.

1.29 hoofdbewoner

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

1.30 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.

1.31 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.

1.32 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.

1.33 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.

1.34 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.

1.35 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.

1.36 kap

Een uitwendige scheidingsconstructie onder een bepaalde minimale en/of maximale hoek (uitgedrukt in graden) met het horizontale vlak. Een kap kan uitlopen in een nok of voorzien zijn van een platte afdelling.

1.37 kunstobject

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

1.38 kwetsbaar object

Een kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, te weten:

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld in onderdeel b, onder a;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen, of
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object, of
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

Verwijzingen in de bovenstaande leden verwijzen naar onderdelen van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.39 maatschappelijke voorzieningen

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

1.40 mantelzorg

Mantelzorg als bedoeld in artikel 1 lid 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) te weten:

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.

1.41 nutsvoorzieningen

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

1.42 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).

1.43 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.

1.44 oorspronkelijk hoofdgebouw

Het oorspronkelijk hoofdgebouw als bedoeld in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, op grond van de jurisprudentie uit te leggen als:

- het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

1.45 particuliere vakantieverhuur

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

1.46 plaatsgebonden risico inrichtingen

Het plaatsgebonden risico als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub o van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, te weten:

- risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

1.47 plaatsgebonden risico transportroutes

Het plaatsgebonden risico als bedoeld in artikel 1 lid 1 van het Besluit externe veiligheid transportroutes, te weten:

- risico op een plaats langs, op of boven een transportroute, uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

1.48 plaatsgebonden risico buisleidingen

Het plaatsgebonden risico als bedoeld in artikel 1 lid 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen, te weten:

- risico op een plaats nabij een buisleiding, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die bepaalde plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met die buisleiding.

1.49 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt.

1.50 recreatieve voorzieningen

Voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding, zoals bioscopen, bowlingbanen, dierentuinen en volkstuinten.

1.51 schildkap

Een dak met een kap bestaand uit 2 driehoekige schilden en 2 trapeziumvormige schilden.

1.52 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.

1.53 speelvoorzieningen

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

1.54 spoorwegvoorzieningen

Dienstgebouwen, stations, rails, perrons, overkappingen, fietsenstallingen, viaducten en onderdoorgangen, taluds, geluidsschermen, (keer-)muren, transformatorgebouwen, stationsvoorzieningen en vergelijkbare gebouwen en bouwwerken behoeve van railvervoer.

1.55 sportvoorzieningen

Gronden en bouwwerken die gebruikt worden voor het beoefenen van een sport, zoals sporthal(len), sportvelden en gymzalen.

1.56 tijdelijk verblijf

De tijdelijke bewoning, ook wel short stay genoemd, van (een deel) van een pand voor een periode van tenminste zeven nachten en maximaal zes maanden.

1.57 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.

1.58 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.

1.59 verkeersvoorzieningen

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

1.60 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.

1.61 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.62 wezenlijke voorzieningen

Als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen.

1.63 wonen

Gehuisvest zijn en duurzaam verblijven in een woning.

1.64 woning

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

1.65 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.

1.66 zelfstandige huurwoning

Zelfstandige woonruimte, die verhuurd wordt.

1.67 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.

1.68 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 bebouwingsgebied

Het bebouwingsgebied wordt berekend als bedoeld in artikel 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, te weten:

bebouwingsgebied = achtererfgebied + grond onder het hoofdgebouw - grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

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 bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

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 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.

2.5 oppervlakte

2.5.1 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.

2.5.2 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

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 een dijk is gebouwd, dan is de hoogte van de kruin van de dijk ter hoogte van de hoofdtoegang het peil;
- e. indien een bouwwerk op of in het water is gebouwd, dan is de waterlijn het peil;
- f. 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.

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 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. culturele voorzieningen;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. recreatieve voorzieningen;
- e. wonen, met uitzondering van wonen op de begane grond; alsmede
- f. hotel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hotel';
- g. wonen op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1';

met daar aan ondergeschikt:

- h. erven;
- i. reclameobjecten;
- j. tuinen.

Voor het bovenstaande gebruik gelden de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 13, aangevuld met specifieke gebruiksregels in lid 3.3.

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 13.
- b. Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 12, aangevuld met de volgende specifieke bouwregels.
- c. De algemene en specifieke bouwregels gelden in aanvulling op de landelijke vergunningvrije bouw mogelijkheden.

3.2.2 Hoofdgebouwen

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

- 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. als het hoofdgebouw een maximum bouwhoogte en goothoogte heeft, dan mag het alleen worden gebouwd:
 1. met een kap die uitloopt in een nok;
 2. zonder knik in de kap; en
 3. zonder plat deel in of op de kap, met uitzondering van dakkapellen bedoeld in lid 3.2.5.
- e. als de kap van een bestaand hoofdgebouw een knik en/of een plat deel in of op de kap heeft, dan mag de kap van een nieuw hoofdgebouw, in afwijking van sub d, ook een knik respectievelijk een plat deel in of op de kap hebben.

3.2.3 *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:
 1. dan gelden voor de uitbreiding de regels uit lid 3.2.2 in plaats van de regels voor bijbehorende bouwwerken;
 2. met de uitzondering dat een uitbreiding die niet hoger is dan de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw +0,3 m niet verplicht voorzien hoeft te worden van een kap, bedoeld in lid 3.2.2 sub d;
- 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 m van het hoofdgebouw,
 - in het achtererfgebied, en
 - ten minste 3 m 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 verdiepingvloer van het hoofdgebouw +0,3 m;
 6. de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk niet hoger is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw -1,5 m.
- c. een bijbehorend bouwwerk op meer dan 4 m afstand tot het oorspronkelijk hoofdgebouw is functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het huisvesting voor mantelzorg betreft.

3.2.4 *Maximum oppervlakte bouwwerken in bebouwingsgebied*

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

- a. als het bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m is, dan mag de oppervlakte van bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer bedragen dan 50% van het bebouwingsgebied;
- b. als het bebouwingsgebied groter dan 100 m², dan mag de oppervlakte van bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer bedragen dan:
 1. 50 m²;
 2. plus 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m².
- c. als het bebouwingsgebied groter is dan 300 m², dan mag de oppervlakte van bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer bedragen dan:
 1. 90 m²;
 2. plus 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m²;
 3. tot een maximum van in totaal 150 m².

3.2.5 *Dakkapellen*

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

- a. per dakvlak van een hoofdgebouw zijn maximaal 2 dakkapellen toegestaan;
- b. dakkapellen op hetzelfde dakvlak moeten op één horizontale lijn met elkaar liggen;
- c. een dakkapel mag niet hoger zijn dan 1,75 meter;
- d. het hoogste punt van 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 richting openbaar toegankelijk gebied mag niet breder zijn dan 50% van de onderliggende geveldeel.

3.2.6 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 voorgevel de erfafscheiding niet hoger zijn dan 2 meter.

3.2.7 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 erfgrans 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.

3.2.8 Herbouw bestaande bebouwing

In aanvulling op het bepaalde in lid 3.2.3, 3.2.4 en lid 3.2.15, gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende regels:

- a. indien het maximum te bebouwen oppervlak van het bebouwingsgebied in lid 3.2.4 is overschreden door bestaande bebouwing, dan mag 50% van de overschrijding bij het maximum te bebouwen oppervlak worden opgeteld;
- b. indien de maximum goot- en/of bouwhoogte van een bestaand bijbehorend bouwwerk hoger is dan toegestaan in lid 3.2.3, dan geldt bij herbouw van dat bijbehorend bouwwerk de bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

3.2.9 Jacuzzi's

In aanvulling op het bepaalde in lid 3.2.3, gelden voor het bouwen van jacuzzi's de volgende regels:

- a. een jacuzzi mag alleen gebouwd worden op een erf behorend bij een woning;
- b. een jacuzzi is alleen toegestaan in het achtererfgebied;
- c. een jacuzzi mag niet groter zijn dan 20% van het achtererfgebied buiten het bouwvlak, tot een maximum van 10m².

3.2.10 Reclameobjecten

Voor het bouwen van reclameobjecten gelden de volgende regels:

- a. het reclameobject wordt gebruikt om reclame te maken voor het bedrijf of de voorziening in het hoofdgebouw waaraan het is bevestigd;
- b. het reclameobject is bevestigd aan de gevel van het hoofdgebouw;
- c. het reclameobject is niet hoger dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- d. het reclameobject hangt hoog genoeg om geen hinder te veroorzaken aan personen die er onderdoor lopen.

3.2.11 Speeltoestellen

In aanvulling op het bepaalde in lid 3.2.3, gelden voor het bouwen van speelvoorzieningen de volgende regels:

- a. een speelvoorziening mag niet hoger zijn dan 2,5 meter;
- b. indien een speelvoorziening in een achtererfgebied en op ten minste 3 meter afstand van de erfgrans ligt, dan mag de speelvoorziening niet hoger zijn dan 3 meter.

3.2.12 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. het bouwen van een terrasafscheiding is alleen toegestaan indien het gebruik als dakterras overeenkomstig 3.3.14 is toegestaan;
- b. de terrasafscheiding mag niet hoger zijn dan 1,5 meter;
- c. de terrasafscheiding ligt ten minste 1 meter terug ten opzichte van de voorgevel;
- d. 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.

3.2.13 Vlaggenmasten

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

- a. de bouwhoogte van een vlaggenmast mag niet hoger zijn dan 9 meter.

3.2.14 Zwembaden

In aanvulling op het bepaalde in lid 3.2.3, gelden voor het bouwen van zwembaden de volgende regels:

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

3.2.15 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. het bouwwerk is alleen toegestaan in het achtererfgebied; en
- c. de bouwhoogte van het bouwwerk mag niet hoger zijn dan 3 meter.

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 13, aangevuld met de volgende specifieke gebruiksregels.

3.3.2 Centrum algemeen

Het is toegestaan gronden en panden te gebruiken ten behoeve van bedrijven, culturele voorzieningen maatschappelijke voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. bedrijven en bovengenoemde voorzieningen zijn alleen toegestaan indien zij voorkomen in Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging en de categorie overeenkomt met A of B1;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum - categorie (B2/C) of lager' zijn tevens bedrijven en bovengenoemde voorzieningen toegestaan indien zij voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging en de categorie overeenkomt met de categorie aangegeven in de functieaanduiding, of lager.

3.3.3 Detailhandel - Consumentenvuurwerk

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - consumentenvuurwerk' gelden, in aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel en in afwijking op het verbod in lid 13.1, voor het gebruik van panden en gronden ten behoeve van detailhandel in vuurwerk ook de volgende regels:

- a. de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - consumentenvuurwerk';
- b. er mag uitsluitend consumentenvuurwerk worden verkocht;
- c. er mag niet meer dan 10.000kg aan consumentenvuurwerk worden opgeslagen;
- d. het is niet toegestaan consumentenvuurwerk te produceren;
- e. de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk moet voldoen aan de regels in de Wet milieubeheer, de Algemene Plaatselijke Verordening en het Vuurwerkbesluit;
- f. de productie, opslag en/of verkoop van ander vuurwerk dan consumentenvuurwerk is niet toegestaan.

3.3.4 *Detailhandel - Supermarkt*

Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt uitgesloten' is, in aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, geen detailhandel in de vorm van een supermarkt toegestaan.

3.3.5 *Horeca - zelfstandig*

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

- a. er is sprake van zelfstandige horeca als de horeca niet past binnen de regels voor:
 - 1. ondergeschikte horeca, bedoeld in lid 3.3.6, of
 - 2. een kantine, bedoeld in lid 3.3.7;
- b. zelfstandige horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- c. zelfstandige horeca is alleen toegestaan als de horeca voorkomt in de categorie 2 of lager van de Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Horeca; en
- d. horeca in de vorm van een hotel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'hotel'.

3.3.6 *Horeca - ondergeschikt*

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

- a. de horeca mag niet de hoofdactiviteit van een bedrijf of voorziening zijn;
- b. de horeca moet direct gerelateerd zijn aan de hoofdactiviteit van een bedrijf of voorziening;
- c. de openingstijden van de horeca mogen niet ruimer zijn dan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- d. de horeca mag alleen bereikbaar zijn via de ingangen behorend bij de hoofdactiviteit;
- e. de horeca is niet toegestaan op een terras aan of op openbaar gebied;
- f. de oppervlakte van de horeca-activiteiten mag niet groter zijn dan 25% van het totale oppervlakte van een bedrijf of voorziening, met een maximum van 100m²;
- g. horeca in de vorm van een hotel is niet toegestaan;
- h. de horeca komt voor in de categorie 2 of lager van de Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Horeca;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca' is zelfstandige horeca toegestaan als hoofdactiviteit van een bedrijf of voorziening conform artikel Horeca - zelfstandig en is sub a t/m f niet van toepassing.

3.3.7 *Horeca - kantines*

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

- a. de kantine is ondersteunend aan de hoofdactiviteit; en
- b. de afnemers van de horeca zijn voornamelijk de eigen werknemers.

3.3.8 *Recreatieve voorzieningen - uitgesloten vormen*

Het is niet toegestaan gronden en panden te gebruiken ten behoeve van de volgende vormen van recreatieve voorzieningen:

- a. attractieparken;
- b. dierentuinen;
- c. fitnesscentra;

- d. maneges;
- e. pretparken;
- f. sporthallen;
- g. sportscholen;
- h. sportvelden.

3.3.9 Sportscholen

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel en in afwijking van het verbod in artikel 3.3.8 onder g, zijn sportscholen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'sportschool'.

3.3.10 Wonen

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, is wonen niet toegestaan op de begane grond.

3.3.11 Wonen - 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 wordt;
- 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;
- h. de bed & breakfast is gerealiseerd in het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk met een doorgang naar het hoofdgebouw toe. Bestaand gebruik mag wel blijven voortbestaan.

3.3.12 Wonen - Kamergewijze verhuur

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel en in afwijking van het verbod in artikel 13.1 onder c, is de kamergewijze verhuur van een woning uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur'.

3.3.13 Wonen - 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.

3.3.14 Wonen - 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 is alleen toegestaan ten behoeve van een woning;
- b. het dakterras mag uitsluitend vanuit het hoofdgebouw zijn ontsloten;
- c. indien de ontsluiting plaatsvindt in een dakvlak met een kap, dan mag de ontsluiting alleen plaatsvinden in een dakkapel of dakloggia.

3.3.15 Wonen - Gastouderopvang 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 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.

3.3.16 *Wonen - zorgwonen*

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het gebruik 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.

3.3.17 *Kas*

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'kas' uitsluitend bestemd voor een kas.

3.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.4.1 *Functie komt niet voor in de functiemengingslijst*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 3.3.2 sub b om een functie toe te staan die niet in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging is opgenomen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de functie is wat betreft invloed op de omgeving, aard en omvang gelijk te stellen met een functie in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging waarvan categorie overeenkomt met, of lager is dan, de categorie in de functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum - categorie (A/B1/B2/C) of lager'.

3.4.2 *Hogere categorie functiemenging toestaan*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 3.3.2 sub b om een functie toe te staan die in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging een hogere categorie heeft dan de categorie in de functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum - categorie (A/B1/B2/C) of lager', mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de functie is wat betreft invloed op de omgeving, aard en omvang gelijk te stellen met een functie in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging die ter plaatse is toegestaan.

3.4.3 *Bed & breakfast*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 3.3.11 sub 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.

3.4.4 *Nieuwe horecavestigingen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 3.3.5 om een zelfstandige horecavestiging op een nieuwe locatie toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. het totaal aantal horecavestigingen in de bestemmingen Centrum en Gemengd bedraagt maximaal 12;
- b. de horeca is toegestaan als deze voorkomt in de categorie 2 of lager van de Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Horeca;
- c. de bruto vloeroppervlakte van de horecavestiging bedraagt maximaal 100 m², exclusief horecaterras.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. culturele voorzieningen;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. recreatieve voorzieningen;
- e. wonen;

met daar aan ondergeschikt:

- f. erven;
- g. reclameobjecten;
- h. tuinen.

Voor het bovenstaande gebruik gelden de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 13, aangevuld met specifieke gebruiksregels in lid 4.3.

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 13.
- b. Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 12, aangevuld met de volgende specifieke bouwregels.
- c. De algemene en specifieke bouwregels gelden in aanvulling op de landelijke vergunningvrije bouw mogelijkheden.

4.2.2 Hoofdgebouwen

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

- 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. als het hoofdgebouw een maximum bouwhoogte en goothoogte heeft, dan mag het alleen worden gebouwd:
 1. met een kap die uitloopt in een nok;
 2. zonder knik in de kap; en
 3. zonder plat deel in of op de kap, met uitzondering van dakkapellen bedoeld in lid 4.2.5.
- e. als de kap van een bestaand hoofdgebouw een knik en/of een plat deel in of op de kap heeft, dan mag de kap van een nieuw hoofdgebouw, in afwijking van sub d, ook een knik respectievelijk een plat deel in of op de kap hebben.

4.2.3 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:
 1. dan gelden voor de uitbreiding de regels uit lid 4.2.2 in plaats van de regels voor bijbehorende bouwwerken;
 2. met de uitzondering dat een uitbreiding die niet hoger is dan de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw +0,3 m niet verplicht voorzien hoeft te worden van een kap, bedoeld in lid 4.2.2 sub d;
- 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 verdiepingvloer van het hoofdgebouw +0,3 m;
 6. de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk niet hoger is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw -1,5 meter.
- c. een bijbehorend bouwwerk op meer dan 4 m afstand tot het oorspronkelijk hoofdgebouw is functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het huisvesting voor mantelzorg betreft.

4.2.4 *Maximum oppervlakte bouwwerken in bebouwingsgebied*

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

- a. als het bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m is, dan mag de oppervlakte van bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer bedragen dan 50% van het bebouwingsgebied;
- b. als het bebouwingsgebied groter dan 100 m², dan mag de oppervlakte van bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer bedragen dan:
 1. 50 m²;
 2. plus 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m².
- c. als het bebouwingsgebied groter is dan 300 m², dan mag de oppervlakte van bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer bedragen dan:
 1. 90 m²;
 2. plus 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m²;
 3. tot een maximum van in totaal 150 m².

4.2.5 *Dakkapellen*

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

- a. per dakvlak van een hoofdgebouw zijn maximaal 2 dakkapellen toegestaan;
- b. dakkapellen op hetzelfde dakvlak moeten op één horizontale lijn met elkaar liggen;
- c. een dakkapel mag niet hoger zijn dan 1,75 meter;
- d. het hoogste punt van 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 richting openbaar toegankelijk gebied mag niet breder zijn dan 50% van de onderliggende geveldeel.

4.2.6 *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 voorgevel de erafscheiding niet hoger zijn dan 2 meter.

4.2.7 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.

4.2.8 Herbouw bestaande bebouwing

In aanvulling op het bepaalde in lid 4.2.3, 4.2.4 en lid 4.2.15, gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende regels:

- a. indien het maximum te bebouwen oppervlak van het bebouwingsgebied in lid 4.2.4 is overschreden door bestaande bebouwing, dan mag 50% van de overschrijding bij het maximum te bebouwen oppervlak worden opgeteld;
- b. indien de maximum goot- en/of bouwhoogte van een bestaand bijbehorend bouwwerk hoger is dan toegestaan in lid 4.2.3, dan geldt bij herbouw van dat bijbehorend bouwwerk de bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

4.2.9 Jacuzzi's

In aanvulling op het bepaalde in lid 4.2.3, gelden voor het bouwen van jacuzzi's de volgende regels:

- a. een jacuzzi mag alleen gebouwd worden op een erf behorend bij een woning;
- b. een jacuzzi is alleen toegestaan in het achtererfgebied;
- c. een jacuzzi mag niet groter zijn dan 20% van het achtererfgebied buiten het bouwvlak, tot een maximum van 10m².

4.2.10 Reclameobjecten

Voor het bouwen van reclameobjecten gelden de volgende regels:

- a. het reclameobject wordt gebruikt om reclame te maken voor het bedrijf of de voorziening in het hoofdgebouw waaraan het is bevestigd;
- b. het reclameobject is bevestigd aan de gevel van het hoofdgebouw;
- c. het reclameobject is niet hoger dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- d. het reclameobject hangt hoog genoeg om geen hinder te veroorzaken aan personen die er onderdoor lopen.

4.2.11 Speeltoestellen

In aanvulling op het bepaalde in lid 4.2.3, gelden voor het bouwen van speelvoorzieningen de volgende regels:

- a. een speelvoorziening mag niet hoger zijn dan 2,5 meter;
- b. indien een speelvoorziening in een achtererfgebied en op ten minste 3 meter afstand van de erfgrens ligt, dan mag de speelvoorziening niet hoger zijn dan 3 meter.

4.2.12 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. het bouwen van een terrasafscheiding is alleen toegestaan indien het gebruik als dakterras overeenkomstig 4.3.10 is toegestaan;
- b. de terrasafscheiding mag niet hoger zijn dan 1,5 meter;
- c. de terrasafscheiding ligt ten minste 1 meter terug ten opzichte van de voorgevel;
- d. indien een zijde van het dakterras naar openbaar toegankelijk gebied is gericht, dan moeten de terrasafscheidings aan die zijde ten minste 1 meter terug liggen ten opzichte van de gevel.

4.2.13 Vlaggenmasten

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

- a. de bouwhoogte van een vlaggenmast mag niet hoger zijn dan 9 meter.

4.2.14 Zwembaden

In aanvulling op het bepaalde in lid 4.2.3, gelden voor het bouwen van zwembaden de volgende regels:

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

4.2.15 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. het bouwwerk is alleen toegestaan in het achtererfgebied; en
- c. 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 13, aangevuld met de volgende specifieke gebruiksregels.

4.3.2 Gemengd algemeen

Het is toegestaan gronden en panden te gebruiken ten behoeve van bedrijven, culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. bedrijven en bovengenoemde voorzieningen zijn alleen toegestaan indien zij voorkomen in Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging en de categorie overeenkomt met A of B1;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - categorie (B2/C) of lager' zijn tevens bedrijven en bovengenoemde voorzieningen toegestaan indien zij voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging en de categorie overeenkomt met de categorie aangegeven in de functieaanduiding, of lager.

4.3.3 Detailhandel - Supermarkt

Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt uitgesloten' is, in aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, geen detailhandel in de vorm van een supermarkt toegestaan.

4.3.4 Horeca - Zelfstandig

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

- a. er is sprake van zelfstandige horeca als de horeca niet past binnen de regels voor:
 1. ondergeschikte horeca, bedoeld in lid 4.3.5, of
 2. een kantine, bedoeld in lid 4.3.6;
- b. zelfstandige horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- c. zelfstandige horeca is alleen toegestaan als de horeca voorkomt in de categorie 2 of lager van de Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Horeca; en
- d. horeca in de vorm van een hotel is niet toegestaan.

4.3.5 Horeca - ondergeschikt

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

- a. de horeca mag niet de hoofdactiviteit van een bedrijf of voorziening zijn;
- b. de horeca moet direct gerelateerd zijn aan de hoofdactiviteit van een bedrijf of voorziening;
- c. de openingstijden van de horeca mogen niet ruimer zijn dan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- d. de horeca mag alleen bereikbaar zijn via de ingangen behorend bij de hoofdactiviteit;
- e. de horeca is niet toegestaan op een terras aan of op openbaar gebied;
- f. de oppervlakte van de horeca-activiteiten mag niet groter zijn dan 25% van het totale oppervlakte van een bedrijf of voorziening, met een maximum van 100m²;
- g. horeca in de vorm van een hotel is niet toegestaan;
- h. de horeca komt voor in de categorie 2 of lager van de Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Horeca;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca' is zelfstandige horeca toegestaan als hoofdactiviteit van een bedrijf of voorziening conform artikel 4.3.4 en is sub a t/m f niet van toepassing.

4.3.6 Horeca - kantines

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

- a. de kantine is ondersteunend aan de hoofdactiviteit; en
- b. de afnemers van de horeca zijn voornamelijk de eigen werknemers.

4.3.7 Recreatieve voorzieningen - uitgesloten vormen

Het is niet toegestaan gronden en panden te gebruiken ten behoeve van de volgende vormen van recreatieve voorzieningen:

- a. attractieparken;
- b. dierentuinen;
- c. fitnesscentra;
- d. maneges;
- e. pretparken;
- f. sporthallen;
- g. sportscholen;
- h. sportvelden.

4.3.8 Wonen - 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 wordt;
- 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;
- h. de bed & breakfast is gerealiseerd in het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk met een doorgang naar het hoofdgebouw toe. Bestaand gebruik mag wel blijven voortbestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bb' is een bed & breakfast, in afwijking van sub h, ook toegestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk.

4.3.9 Wonen - 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.

4.3.10 Wonen - 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 is alleen toegestaan ten behoeve van een woning;
- b. het dakterras mag uitsluitend vanuit het hoofdgebouw zijn ontsloten;
- c. indien de ontsluiting plaatsvindt in een dakvlak met een kap, dan mag de ontsluiting alleen plaatsvinden in een dakkapel of dakloggia.

4.3.11 Wonen - Gastouderopvang 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 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.

4.3.12 Wonen - zorgwonen

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het gebruik 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.

4.3.13 Fietsenstalling

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' uitsluitend bestemd voor een fietsenstalling.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Functie komt niet voor in de functiemengingslijst

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 4.3.2 sub b om een functie toe te staan die niet in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging is opgenomen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de functie is wat betreft invloed op de omgeving, aard en omvang gelijk te stellen met een functie in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging waarvan categorie overeenkomt met, of lager is dan, de categorie in de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - categorie (A/B1/B2/C) of lager'.

4.4.2 Hogere categorie functiemenging toestaan

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 4.3.2 sub b om een functie toe te staan die in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging een hogere categorie heeft dan de categorie in de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - categorie (A/B1/B2/C) of lager', mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de functie is wat betreft invloed op de omgeving, aard en omvang gelijk te stellen met een functie in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging die ter plaatse is

toegestaan.

4.4.3 *Bed & breakfast*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 4.3.8 sub 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.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor- en zijtuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. wonen, slechts voor zover dit plaatsvindt binnen de bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker en voor zover gebouwd aan en ten behoeve van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden met de bestemming Gemengd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': parkeervoorzieningen ten behoeve van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daar aan ondergeschikt:

- d. reclameobjecten.

Voor het bovenstaande gebruik gelden de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 13, aangevuld met specifieke gebruiksregels in lid 5.3.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Erkers en serres voor de voorgevel

Voor het bouwen van een erker of serre voor de voorgevel ten behoeve van wonen als bedoeld in lid 5.1 sub b gelden de bouwregels van lid 4.2.7 van de bestemming Gemengd.

5.2.2 Reclameobjecten

Voor het bouwen van reclameobjecten gelden de volgende regels:

- a. het reclameobject wordt gebruikt om reclame te maken voor het bedrijf of de voorziening in het hoofdgebouw waaraan het is bevestigd;
- b. het reclameobject is bevestigd aan de gevel van het hoofdgebouw;
- c. het reclameobject is niet hoger dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- d. het reclameobject hangt hoog genoeg om geen hinder te veroorzaken aan personen die er onderdoor lopen.

5.2.3 Overige bouwwerken

Het bouwen van overige bouwwerken die niet genoemd zijn in de andere bouwregels van dit artikel is niet toegestaan.

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 13.

5.3.2 Uitsluiting algemene gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde in lid 13.2, is het niet toegestaan gronden en panden te gebruiken ten behoeve van:

- a. laad- en losvoorzieningen;
- b. manoeuvreerruimtes;
- c. parkeervoorzieningen, anders dan bedoeld in lid 5.1 sub b.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. laad- en losvoorzieningen;
- b. manoeuvreerruimtes;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. reclameobjecten;
- e. verkeersvoorzieningen met een primair doorgaand karakter (stroomfunctie);
- f. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- g. standplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'standplaats';

Voor het bovenstaande gebruik gelden de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 13, aangevuld met specifieke gebruiksregels in lid 6.3.

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 13.
- b. Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 12, aangevuld met de volgende specifieke bouwregels.
- c. De algemene en specifieke bouwregels gelden in aanvulling op de landelijke vergunningvrije bouw mogelijkheden.

6.2.2 Reclameobjecten

Voor het bouwen van reclameobjecten gelden de volgende regels:

- a. het reclameobject wordt gebruikt om reclame te maken voor het bedrijf of de voorziening in het hoofdgebouw waaraan het is bevestigd;
- b. het reclameobject is bevestigd aan de gevel van het hoofdgebouw;
- c. het reclameobject is niet hoger dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- d. het reclameobject hangt hoog genoeg om geen hinder te veroorzaken aan personen die er onderdoor lopen.

6.2.3 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.

6.3 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 13.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsgebieden;
- b. verkeersvoorzieningen voor langzaamverkeer en buurtontsluiting;

met daar aan ondergeschikt:

- c. reclameobjecten;
- d. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- e. standplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'standplaats';

Voor het bovenstaande gebruik gelden de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 13, aangevuld met specifieke gebruiksregels in lid 7.3.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van:
 1. de functie(s) zoals omschreven in lid 7.1;
 2. het specifiek toegestane gebruik zoals omschreven in lid 7.3;
 3. het algemeen toegestane gebruik zoals omschreven in artikel 13.
- b. Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 12, aangevuld met de volgende specifieke bouwregels.
- c. De algemene en specifieke bouwregels gelden in aanvulling op de landelijke vergunningvrije bouw mogelijkheden.

7.2.2 Reclameobjecten

Voor het bouwen van reclameobjecten gelden de volgende regels:

- a. het reclameobject wordt gebruikt om reclame te maken voor het bedrijf of de voorziening in het hoofdgebouw waaraan het is bevestigd;
- b. het reclameobject is bevestigd aan de gevel van het hoofdgebouw;
- c. het reclameobject is niet hoger dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- d. het reclameobject hangt hoog genoeg om geen hinder te veroorzaken aan personen die er onderdoor lopen.

7.2.3 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.

7.2.4 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.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Algemeen

- a. Gronden en panden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebruikt worden overeenkomstig de functie(s) zoals omschreven in lid 7.1.
- b. Voor het gebruik gelden de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 13.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beroeps- en recreatievaart;
- b. water;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daar aan ondergeschikt:

- d. kaden;
- e. oeverstroken;
- f. scheepvaartverkeerstekens en andere nautische verkeersvoorzieningen;
- g. sluisen;
- h. steigers en andere werken ten behoeve van waterrecreatie en beroepsmatig varen.

Voor het bovenstaande gebruik gelden de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 13, aangevuld met specifieke gebruiksregels in lid 8.4.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van:
 1. de functie(s) zoals omschreven in lid 8.1;
 2. het specifiek toegestane gebruik zoals omschreven in lid 8.4;
 3. het algemeen toegestane gebruik zoals omschreven in artikel 13.
- b. Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 12, aangevuld met de volgende specifieke bouwregels.
- c. De algemene en specifieke bouwregels gelden in aanvulling op de landelijke vergunningvrije bouw mogelijkheden.

8.2.2 Gebouwen

Het is niet toegestaan gebouwen te bouwen.

8.2.3 Steigers

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

- a. de doorvaarbare breedte van de watergang waarin een steiger toegestaan is bedraagt 6 meter of meer;
- b. de steiger mag niet verder dan 1 meter uit de slootkant worden aangebracht;
- c. de maximum lengte van een steiger mag niet meer zijn dan 6 meter.

8.2.4 Scheepvaartverkeerstekens en andere nautische verkeersvoorzieningen

In afwijking van het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het bouwen van scheepvaartverkeerstekens en andere nautische voorzieningen alleen de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van scheepvaartverkeerstekens en andere nautische voorzieningen mag niet hoger zijn dan 3 meter.

8.2.5 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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 8.2.3 om het bouwen van steigers met een grotere omvang toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de steigers uitsluitend zijn bedoeld voor openbaar gebruik;
- b. de steigers niet leiden tot slechte doorstroming van waterlopen;
- c. de steigers geen belemmering vormen voor het onderhoud van de watergangen en oevers;
- d. schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Algemeen

- a. Gronden en panden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebruikt worden overeenkomstig de functie(s) zoals omschreven in lid 8.1.
- b. Voor het gebruik gelden de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 13.

8.4.2 Woonschepen

Het is niet toegestaan gronden te gebruiken voor het aan- en afmeren en/of afgemeerd houden van woonschepen.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van gasleidingen.

9.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'leiding gas' is het bouwen van bouwwerken niet toegestaan.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 9.2 om het bouwen van bouwwerken toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. het bouwwerk moet voldoen aan de bouwregels die zijn opgenomen in de andere bestemmingen die voor deze gronden gelden;
- b. het bouwwerk en/of de bouwactiviteit mag de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet schaden;
- c. het bouwwerk mag niet als kwetsbaar object gebruikt worden;
- d. het bevoegd gezag moet schriftelijk advies inwinnen bij de leidingbeheerder over de wenselijkheid van het bouwwerk in relatie tot de veiligheid en instandhouding van de gasleiding.

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

9.4.1 Algemeen

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

- a. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

9.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 9.4.1 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. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse en ondergrondse netten en netwerken.

9.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor de in lid 9.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kan alleen worden verleend, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. het werk of de werkzaamheden mag de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet schaden;
- b. er mag geen kwetsbaar object worden toegelaten;
- c. het bevoegd gezag moet schriftelijk advies inwinnen bij de leidingbeheerder over de wenselijkheid van het werk of de werkzaamheden in relatie tot de veiligheid en

instandhouding van de gasleiding.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 Bouwregels

10.2.1 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.

10.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 10.2.1 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

10.2.3 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in lid 10.2.1 en 10.2.2 is niet van toepassing op bouwwerken:
 1. binnen de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1' met een oppervlakte kleiner dan 50 m² of die niet dieper gaan dan 50 cm;
 2. binnen de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2' met een oppervlakte kleiner dan 2000 m² of die niet dieper gaan dan 30 cm;
 3. binnen de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3' met een oppervlakte kleiner dan 2000 m² of die niet dieper gaan dan 20 cm;
 4. binnen de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4' met een oppervlakte kleiner dan 50 m² of die niet dieper gaan dan 80 cm;
 5. binnen de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 5' met een oppervlakte kleiner dan 0 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.

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

10.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 50 centimeter;

- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of 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, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

10.3.2 Onderzoeksplicht

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

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

10.3.3 Toetsingscriteria

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

10.3.4 Beoordelingscriteria

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

10.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit de in lid 10.3.2 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.

10.3.6 Uitzonderingen

Het bepaalde onder 10.3.1 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. onderdeel zijn van een bouwactiviteit bedoeld in lid 10.2;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, moet verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- e. 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;
- f. binnen de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2' met een oppervlakte kleiner dan 2000 m² of die niet dieper gaan dan 30 cm;
- g. binnen de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3' met een oppervlakte kleiner dan 2000 m² of die niet dieper gaan dan 20 cm;
- h. binnen de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4' met een oppervlakte kleiner dan 50 m² of die niet dieper gaan dan 80 cm; of
- i. binnen de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 5' met een oppervlakte kleiner dan 0 m² of die niet dieper gaan dan 50 cm.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Parkeren

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, herzien of vervangen rekening wordt gehouden met de wijziging, herziening of vervangende beleidsregels.

12.2 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.

12.3 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 oppervlakteoppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 15 m²

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

- a. Tenzij in de bestemmingsregels nadrukkelijk anders is bepaald, is het 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 vuurwerk;
 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 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.

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

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Gezoneerd industrieterrein Wet geluidhinder

14.1.1 aanduiding 'geluidzone - industrie'

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie':

- a. is gelegen de geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder, behorend bij industrieterrein Assendelt;
- b. is het niet toegestaan gronden en panden te gebruiken als geluidgevoelig object;
- c. lid b is niet van toepassing op het bestaand gebruik van bestaande bebouwing en de herbouw of uitbreiding daarvan.

14.1.2 Afwijken van het verbod op geluidgevoelige objecten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 14.1.1 sub b om een geluidgevoelig object toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. het geluidgevoelig object voldoet aan de andere regels die voor deze locatie gelden;
- b. de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van het geluidgevoelig object mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder.

14.2 Gebiedsaanduiding veiligheidszone - maatschappelijke functies uitgesloten

14.2.1 aanduiding 'veiligheidszone - maatschappelijke functies uitgesloten'

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - maatschappelijke functies uitgesloten' is het niet toegestaan gebouwen te gebruiken als kwetsbaar object bedoeld in artikel 1, lid 1, sub I, onder b, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, te weten:

gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:

1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
2. scholen; of
3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 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:
- 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.

15.2 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 geluidgevoelig objecten aanvaardbaar blijft.

15.3 Afwijking verbod op woningsplitsing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 13.1 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.

15.4 Afwijking verbod op kamerverhuur

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 13.1 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 16 Overgangsrecht

16.1 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.

16.2 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan Lint Krommenie van de gemeente Zaanstad.

