

Vastgesteld

Bestemmingsplan

Diverse locaties

Krommeniedijk 2014

Diverse locaties Krommeniedijk 2014

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Het plangebied	3
1.3 Planvorm	4
1.4 Vigerende regelingen	4
1.5 Opzet van de toelichting	4
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestemmingsregeling	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Afzonderlijke locaties	5
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid	8
3.1 Raadpleging en zienswijzen	8
3.2 Financiële uitvoerbaarheid	8
Bijlagen bij de Toelichting	9
 Regels	 11
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	12
Artikel 1 Begrippen	12
Artikel 2 Wijze van meten	18
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	19
Artikel 3 Tuin	19
Artikel 4 Wonen	20
Artikel 5 Waarde - Archeologie	22
Artikel 6 Leiding - Hoogspanningsverbinding	24
Hoofdstuk 3 Algemene regels	26
Artikel 7 Anti-dubbelregel	26
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	27
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 10 Overige regels	29
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	30
Artikel 11 Overgangsrecht	30
Artikel 12 Slotregel	31

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een aantal ontwikkelingen vormt de aanleiding voor dit bestemmingsplan.

Sedert 1 juli 2013 is voor een tweetal locaties in Krommeniedijk alleen de Bouwverordening van kracht is. Met het bestemmingsplan Diverse locaties Krommeniedijk 2014 wordt voorzien in een actueel planologisch kader. Het betreft de locaties:

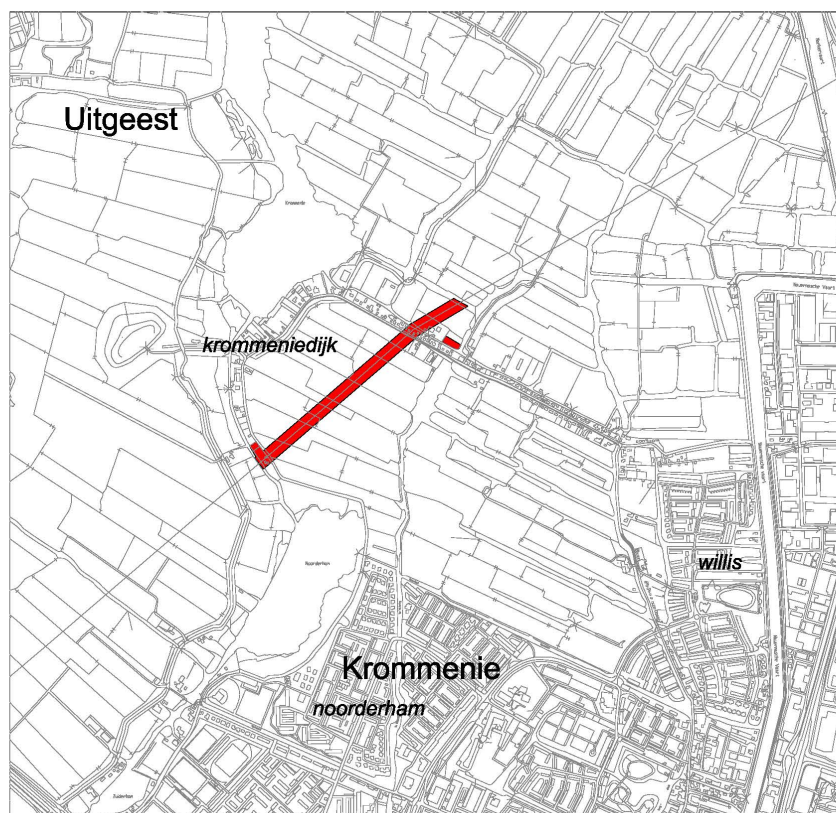
1. Krommeniedijk 193 en 193A;
2. Krommeniedijk 112, alleen het achtergelegen deel, kadastraal bekend als KMN01C00078 (hierna aangeduid als Krommeniedijk 112 achter).

Bij het in praktijk toepassen van het bestemmingsplan Krommeniedijk is aan het licht gekomen dat in het onderdeel Kabels en leidingen wordt uitgegaan van een onjuiste spanning voor de bovengrondse hoogspanningsleiding die het gebied doorkruist. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet in een verlaging van de spanning van 380 Kv naar 150 Kv. Dit aspect wordt hierna aangeduid als:

3. tracé hoogspanningsleiding.

1.2 Het plangebied

Het plangebied omvat twee deelgebieden. Deze liggen verspreid in Krommenie (Krommeniedijk) en vormen geen aangrenzend plangebied, zie afbeelding:



1.3 Planvorm

Het bestemmingsplan sluit aan op de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen die voor de betreffende locaties zijn verleend en wat de hoogspanningsleiding betreft bij het juiste voltage. Het heeft betrekking op kleinschalige locaties, omvat een klein aantal bestemmingen en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Er is daarom sprake van een bestemmingsplan van in planologisch opzicht ondergeschikt belang. De verbeelding toont niet een aaneengesloten gebied, maar 2 verspreid liggende deelgebieden.

1.4 Vigerende regelingen

Voor het plangebied gelden de volgende regelingen:

- Bouwverordening Zaanstad 2008, voorzover het betreft de locaties Krommeniedijk 193, 193A en Krommeniedijk 112 achter;
- bestemmingsplan Krommeniedijk, vastgesteld bij raadsbesluit van 29 nov. 2007, nr 115, voor zover het het tracé van de hoogspanningsleiding betreft.

De locaties Krommeniedijk 193 en 193A en Krommeniedijk 112 achter hebben deel uitgemaakt van het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Krommeniedijk. Door het onthouden van goedkeuring is het bestemmingsplan Krommeniedijk voor deze locaties niet van kracht geworden.

Tot 1 juli 2013 vielen de betrokken locaties onder de bestemming van het voorheen geldende Uitbreidingsplan in hoofdzaak de gemeente Krommenie. Ten gevolge van de overgangsregeling van artikel 9.3.2. Invoeringswet Wro is dit Uitbreidingsplan van rechtswege komen te vervallen.

1.5 Opzet van de toelichting

In hoofdstuk 2 worden de afzonderlijke locaties nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestemmingsregeling

2.1 Inleiding

Krommeniedijk is een van de historische linten die Zaanstad rijk is. Het lint en het omringende poldergebied vallen onder het bestemmingsplan Krommeniedijk. De Toelichting bij dit in 2007 vastgestelde bestemmingsplan bevat een uitgebreide uiteenzetting over de geschiedenis en de stedenbouwkundige structuur van het gebied.

Het bestemmingsplan Diverse locaties Krommeniedijk 2014 voorziet in een planologisch kader voor de volgende locaties/deelgebieden:

1. Krommeniedijk 193 en 193A;
2. Krommeniedijk 112 achter;
3. tracé hoogspanningsleiding.

De bestemmingen die op deze onderdelen specifiek betrekking hebben worden in 2.2 nader toegelicht.

Waarde-Archeologie

Krommeniedijk behoort tot een van de oudste bebouwingen van de Zaanstreek en dateert mogelijk uit de 10e eeuw. Resten van deze oude bewoning zijn nog in de bodem aanwezig. In de Cultuurhistorische Waardenkaart van Zaanstad heeft het gebied de status regionale waarde. Ter bescherming van de in het gebied te verwachten archeologische sporen rust daarom op de locaties in het plangebied, naast een aantal basisbestemmingen, tevens de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 2. Hiervoor geldt dat daar, waar de dubbelbestemming samenvalt met de hoofdbestemming, primair de regels van de dubbelbestemming gelden. Bij samenloop van diverse hoofdgroepen van dubbelbestemmingen is in elke hoofdgroep van dubbelbestemming een artikel opgenomen met een voorangsregeling.

Verplichte regels

De planregels bevatten daarnaast een aantal door het Besluit ruimtelijke ordening verplicht voorgeschreven bepalingen. De volgorde van de artikelen is bepaald aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

2.2 Afzonderlijke locaties

2.2.1 Krommeniedijk 193 en 193A

Het betreft een perceel, waarvoor op 15 januari 2014 omgevingsvergunningen zijn verleend voor de bouw van twee woningen en twee bijbehorende garages/bergingen. De woningen zijn nog niet gerealiseerd. Er wordt rekening gehouden met de op dit punt verkregen rechten. In het kader van de rechtszekerheid is het een vast uitgangspunt om ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor recentelijk vergunning is verleend in een bestemmingsplan op te nemen.

Het bestemmingsplan voorziet voor deze locatie in de bestemmingen Wonen en Tuin en biedt de mogelijkheid om ter plaatse maximaal twee woningen en twee bijbehorende bijgebouwen te bouwen. Goot- en nokhoogte en vloeroppervlak van de gebouwen is aan maxima gebonden. De maatvoering is afgestemd op het karakter van de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit van Krommeniedijk als onderdeel van het Zaanse historisch netwerk van dijken en linten.

Vanuit de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek biedt het bestemmingsplan daarbij binnen de in de planregels opgenomen kaders de benodigde flexibiliteit ten aanzien van de bouw van het aantal (hoofd-) gebouwen en de plek binnen het bouwvlak waar deze gebouwd kunnen worden. Ook is het mogelijk om in plaats van twee vrijstaande woningen een twee-onder-een-kapwoning of een grotere woning te bouwen.

Het bestemmingsplan biedt daarmee de eigenaar van de locatie tevens de ruimte om rekening te houden met de nabijgelegen bovengrondse hoogspanningsleiding. De hoogspanningsleiding

die Krommeniedijk doorkruist wordt bedreven op een spanning van 150kV. Vanwege mogelijke gezondheidsrisico's voor jonge kinderen wordt geadviseerd voor gevoelige bestemmingen een afstand van 56 meter vanuit het hart van deze leiding aan te houden. Het betreft geen leiding die in de toekomst mogelijk onder de grond zal worden gebracht. Een eventuele uitkoop van in de nabijheid van de bovengrondse leiding gelegen woningen staat evenmin op het programma.

2.2.2 Krommeniedijk 112 achter

Het bestemmingsplan voorziet voor deze locatie in de bestemming Tuin, met de mogelijkheid om ter plaatse van de aanduiding 'erf' een schuur/berging voor huishoudelijk en aan tuin gerelateerd gebruik te bouwen.

Het betreft hier een perceel dat deel uitmaakt van de tuin behorend bij de woning Krommeniedijk 112. In het bestemmingsplan Krommeniedijk, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 29 november 2007 is de betreffende grond bestemd als Tuin. GS hebben goedkeuring aan dit plandeel onthouden, omdat de ter plaatse -vermoedelijk reeds in de 19e eeuw- gebouwde schuur/berging niet als zodanig positief is bestemd.

Op 14 mei 2013 is een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend voor het vervangen van de desbetreffende berging. Zowel het bestendig gebruik de gronden als tuin, als de mogelijkheid van een bouwwerk zoals vergund, zijn positief bestemd.

2.2.3 Tracé hoogspanningsleiding

De bovengrondse hoogspanningsleiding die Krommeniedijk doorkruist is in het bestemmingsplan Krommeniedijk bestemd als een leiding van 380 kV met aan weerszijden een toetsingszone, met een breedte van 119 meter vanuit het hart van de leiding. Het betreft in werkelijkheid een leiding van 150 kV met aan weerszijden een bijbehorende zone van 25 meter breed.

Dit bestemmingsplan voorziet in aanpassing aan de juiste waarden en is voor het onderdeel hoogspanningsleiding te beschouwen als een partiële herziening van het bestemmingsplan Krommeniedijk. Dit geldt alleen voor het betreffende onderdeel van artikel 22, eerste lid, van de Voorschriften en voor de dubbelbestemming die als lijn op de plankaart is ingetekend. De voor de betreffende gronden geldende basisbestemmingen van het bestemmingsplan Krommeniedijk blijven onverminderd van kracht. Wat het tracé hoogspanningsleiding betreft voorziet dit bestemmingsplan derhalve in een partiële herziening van het bestemmingsplan Krommeniedijk.

Nieuwe bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP 2012. Conform deze standaard zijn de leiding en de bijbehorende zone op de verbeelding ingetekend en als zodanig bestemd. Deze vrijwaringszone dient ter bescherming van de veiligheid en het functioneren van de hoogspanningsverbinding. Er mag in beginsel niet worden gebouwd. Afwijking is mogelijk bij positief advies van de leidingbeheerder.

De stroom die door hoogspanningsleidingen loopt veroorzaakt een elektromagnetisch veld. De sterkte van dit veld is o.a. afhankelijk van de hoeveelheid stroom die wordt getransporteerd en de afstand tot de draden. Voor de maximale sterkte van een magnetisch veld zijn geen wettelijke normen. Het elektromagnetische veld dat rondom de hoogspanningsverbinding bestaat is wellicht schadelijk voor de gezondheid. Om schade door blootstelling aan bovengrondse hoogspanningsleidingen te voorkomen voeren het Rijk en de gemeente Zaanstad een voorzorgsbeleid uit. Op basis van dit voorzorgsprincipe wordt geen medewerking verleend aan nieuwe ontwikkelingen die voorzien in de nieuwe gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven en wonen binnen het 0,4 microtesla elektromagnetisch veld van de desbetreffende bovengrondse hoogspanningsleiding. Bij een leiding van 150 kV gaat het om een voorzorgszone met een breedte van 56 meter aan weerszijden vanuit het hart de verbinding. Het voorzorgsbeleid is hier niet van toepassing, omdat dit bestemmingsplan alleen betrekking heeft op de hoogspanningsleiding zelf en geen nieuwe gevoelige bestemmingen in

de zone mogelijk maakt.

Tussen betrokken Ministers, parlement, gemeenten, provincies en eigenaren en beheerders van hoogspanningsverbindingen vindt overleg plaats over de mogelijkheden om bewoners te ontlasten van hoogspanningsverbindingen die over woongebieden lopen. Vooralsnog is de leiding die Krommeniedijk doorkruist geen leiding, die in de toekomst mogelijk onder de grond zal worden gebracht. Een eventuele uitkoop van in de nabijheid van de bovengrondse leiding gelegen woningen staat evenmin op het programma.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Raadpleging en zienswijzen

Er is sprake van een bestemmingsplanwijziging van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij geenerschikking van betrokken belangen als bedoeld in art. 3.1.1 Bro aan de orde is. Om die reden is afgezien van vooroverleg.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 oktober 2014 gedurende 6 weken zowel in digitale als in papieren vorm ter inzage gelegen. In de periode van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn behandeld in de Nota van Zienswijzen en hebben geleid tot enkele aanpassingen aan het voorliggende bestemmingsplan. De Nota van Zienswijzen is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

3.2 Financiële uitvoerbaarheid

Omdat dit bestemmingsplan uitsluitend voorziet in een regeling van planologisch ondergeschikt belang is afgezien van het opstellen van een planschaderisico-analyse. Voor de positief bestemde bouwmogelijkheden zijn reeds in een eerder stadium op grond van de Wabo vergunningen afgegeven. Het is niet aannemelijk dat eventuele planschade zodanig hoog zal zijn dat dit een belemmering zal vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij de Toelichting

Nota van Zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Diverse locaties Krommeniedijk 2014 van de gemeente Zaanstad.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand:
NL.IMRO.0479.STED3798BP-0201 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 Bestemmingsplan Krommeniedijk

Het bestemmingsplan Krommeniedijk, vastgesteld bij raadsbesluit van 29 nov. 2007, nr 115, voor zover onherroepelijk ingevolge de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 september 2009, nr 200805625/1/R1.

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.7 Aangebouwd bijbehorend bouwwerk

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

1.8 Achtergevel

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

1.9 Achtergevellijn

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

1.10 Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 Antennedrager

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

1.12 Archeologische waarde

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

1.13 Bebouwing

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

1.14 Bebouwingsbeeld

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

1.15 Bebouwingspercentage

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

1.16 Bed & Breakfast

Toegestaan gebruik dat ondergeschikt is en hoofdzakelijk gericht is op het verschaffen van tijdelijk nachtverblijf in een gedeelte van een woning en/of bijgebouwen, betreffende niet meer dan 6 slaapplaatsen.

1.17 Bestaand gebruik

Gebruik van gronden en bouwwerken die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.18 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Bijbehorende bouwwerken

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

1.21 Bouwen

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

1.22 Bouwgrens

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

1.23 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. Deze zijn aan te merken als bijzondere bouwlaag.

1.24 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, samenvallend met een kadastraal perceel of met aan dezelfde eigena(a)r(en) toebehorende kadastrale percelen, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.25 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.26 Bouwvlak

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

1.27 Bouwwerk

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

1.28 Bvo

Deze afkorting staat voor de brutovloeroppervlakte.

1.29 Dak

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.30 Dakkapel

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

1.31 Dakloggia

Een 'omgekeerde' dakkapel. Dit is geen uitbouw van, maar een uitsparing in de kap.

1.32 Dakvlak

Een hellend vlak in een dak.

1.33 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, voluminieuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.34 Dienstverlening

Inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verlenen van commerciële en niet-commerciële diensten.

1.35 Eerste bouwlaag (plint)

De bouwlaag op de begane grond.

1.36 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.

1.37 Erftoegangsweg

Een weg met een buurtontsluitende of erfontsluitende functie voor verkeer (daaronder ook begrepen langzaam verkeer).

1.38 Functiescheidingslijn

Een aanduiding die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende functies zijn toegestaan.

1.39 Garage

Een niet tot de openbare weg behorende of niet voor het openbaar verkeer toegankelijke, geheel of gedeeltelijk besloten of open ruimte of samenstel van ruimten, bestemd tot of in gebruik als autostalling.

1.40 Gebouw

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

1.41 Gevellijn

Op de verbeelding aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrens.

1.42 Groenvoorziening

Ruimten in de open lucht in openbaar gebied, waaronder in ieder geval worden begrepen parken, bermen, plantsoenen, oevervoorzieningen en open speelplekken met of zonder speeltoestellen, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.43 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.

1.44 Huisgebonden bedrijf

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel en/of horeca.

1.45 Huisgebonden beroep

De uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel.

1.46 Kap

Een afdekking van een gebouw, met ten minste twee schuine zijden waarbij de hellingshoek minimaal 20° en ten hoogste 60° bedraagt en waarvan de bovenzijde maximaal 33% is afgevlakt.

1.47 Meetverschil

Een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens.

1.48 Nutsvoorzieningen

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

1.49 Oevervoorziening

De grondkerende constructie aan en in de aan een watergang grenzende kant van een terrein.

1.50 Ondergeschikte bouwdelen

Een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend deel van een bouwwerk. Voor een nadere omschrijving en maatvoering zie artikel 10.1 Toegelaten overschrijdingen.

1.51 Openbaar toegankelijk gebied

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

1.52 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

1.53 Parkeervoorziening

Elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van (gemotoriseerd) verkeer op privaat terrein.

1.54 Peil

- a. Voor een gebouw op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang met dien verstande dat indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen de laagste weg bepalend is;
- b. Voor gebouwen die in een dijk zijn gebouwd: de hoogte van de kruin van de dijk ter hoogte van de hoofdtoegang;
- c. Voor een bouwwerk op een perceel waarvan de toegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- d. Indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil.

1.55 Planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Diverse locaties Krommeniedijk 2014.

1.56 Praktijkruimte

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

1.57 Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.58 Verbeelding

Digitale of analoge kaart van het bestemmingsplan Diverse locaties Krommeniedijk 2014 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden, zijn aangegeven.

1.59 Verkeerssituatie

De ontsluiting, circulatie, veiligheid en parkeersituatie van het openbaar gebied, perceel en aangrenzende percelen.

1.60 Vlakke voorgevel

Strakke voorgevel zonder uit- of insprongen, waarbij uit- of insprongen tot 0,30 m niet worden meegerekend.

1.61 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.

1.62 Vrijstaand bijbehorend bijgebouw

Een op zich zelf staand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en door ligging, constructie en/of afmetingen daaraan ondergeschikt is.

1.63 Waterstaatkundige werken

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houdend met de waterstaat, zoals dammen, dijken, duikers, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken, uitgezonderd steigers.

1.64 Woning

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

1.65 Zakelijke dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan derden, zoals administratie, informatie- en communicatietechnologie, marketing, reclame, advocaten, makelaars, advies- en ingenieursbureaus en training.

1.66 Zorgwoning

Een woning bestemd voor personen met fysieke en/of psychische beperkingen, waar zorgverlening en/of begeleiding mogelijk is.

1.67 Zijgevel

Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstanden

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

2.2 Breedte en lengte of diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2.3 Bouwdiepte

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

2.4 Bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.5 Bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.6 Brutovloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.7 Dakhelling

Helling langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 Goothoogte van een bouwwerk

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

2.9 Hellinghoek

De hoek die gevormd wordt door de helling langs het dakvlak ten opzichte van horizontale vlak aangegeven in graden.

2.10 Inhoud van een bouwwerk

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

2.11 Oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, 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 en op de aangrenzende gronden met de bestemming Wonen;
- c. toegangsvoorzieningen tot de aangrenzende percelen;
- d. parkeren ten behoeve van het particulier gebruik;
- e. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

3.2 Bouwregels

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

- a. andere bijbehorende bouwwerken dan erkers of erfafscheidingen zijn niet toegestaan;
- b. aan de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw is een erker toegestaan;
- c. een erker is alleen toegestaan wanneer er sprake is van een vlakke voorgevel;
- d. de breedte van de erker mag niet meer bedragen dan 66% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- e. de voorzijde van de erker mag niet meer dan 50% van de diepte van de afstand tussen de voorgevelrooilijn tot de perceelsgrens beslaan met een maximum van 1,5 meter;
- f. de hoogte van de erker mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdiepingvloer van het bijbehorende hoofdgebouw +0,30 meter;
- g. een afdak boven de voordeur verbonden met de erker is toegestaan tot een maximum van de diepte van de betreffende erker;
- h. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a. tot en met i. mag ter plaatste van de aanduiding 'erf' een bijbehorende bouwwerk voor huishoudelijk en aan tuin gerelateerd gebruik worden gebouwd met een maximum hoogte van 3 meter.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en/of bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en/of bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'aantal wooneenheden' is ten hoogste het aangegeven aantal woningen toegestaan;
- d. er mogen in een bouwvlak ten hoogste twee hoofdgebouwen worden gebouwd;
- e. bij de bouw van één hoofdgebouw mag de maximum bruto vloeroppervlakte van dat hoofdgebouw niet meer bedragen dan 200 m²;
- f. bij de bouw van twee hoofdgebouwen mag de maximum bruto vloeroppervlakte per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 120 m²;
- g. dakkapellen in het voordakvlak of in een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak zijn toegestaan met dien verstande dat:
 1. de hoogte niet meer dan 1,75 meter bedraagt;
 2. de zijkant meer dan 0,5 meter van de erfgrans of van de zijkant van het dakvlak is gelegen;
 3. de bovenkant meer dan 0,5 meter van de nok is gelegen;
 4. de voet tussen 0,5 meter en 1 meter boven de goot is gelegen;
 5. de breedte niet meer bedraagt dan:
 - 50% van de voorgevel met een maximum van 4,5 meter dan wel
 - 70% van de zijgevel;
 6. niet meer dan twee dakkapellen per dakvlak zijn toegestaan;
 7. bij het plaatsen van twee dakkapellen op een dakvlak deze op één lijn en met een minimale tussenruimte van 0,6 meter gebouwd moeten worden.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken ten behoeve van wonen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van wonen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen de bouwvlakken en op de bij het hoofdgebouw behorende erven die liggen binnen de bestemming mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. er mogen maximaal twee bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- c. bij de bouw van één bijbehorende bouwwerk mag het maximum bruto vloeroppervlakte van dat bouwwerk niet meer bedragen dan 100 m²;
- d. bij de bouw van twee bijbehorende bouwwerken mag het maximum bruto vloeroppervlakte per bouwwerk niet meer bedragen dan 75 m²;
- e. indien in het hoofdgebouw één woning wordt gebouwd is maximaal één bijbehorend bouwwerk toegestaan;
- f. de maximum goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 4 m en de maximum bouwhoogte 8m;
- g. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw +0,3 meter;

- h. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk is gelijk aan of kleiner dan die van het hoofdgebouw;
- i. bij een hoofdgebouw met kap ligt de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk minstens 1,50 meter onder de nok van het hoofdgebouw;
- j. naast het hoofdgebouw gelegen bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan aan één zijde van de woning;
- k. de naar de weg gekeerde gevels van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen niet in dezelfde lijn worden gebouwd, de naar de weg gekeerde gevel van een bijbehorend bouwwerk dient ten minste 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te liggen.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen vóór (het verlengde) van de voorgevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. maximale bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.2.4 *Dakterras*

Voor het bouwen van een dakterras gelden de volgende bepalingen:

- a. het dakterras wordt vanuit de woning ontsloten;
- b. op het dakvlak is alleen een bouwwerk geen gebouw zijnde toegestaan in de vorm van een terrasafscheiding;
- c. het onder b bedoelde bouwwerk is maximaal 1,5 meter hoog;
- d. zowel het onder b bedoelde bouwwerk als het dakterras liggen minstens 1 meter terug ten opzichte van de voorgevel;
- e. als de zijgevel gericht is naar het openbaar toegankelijk gebied, ligt het onder b bedoelde bouwwerk en het dakterras minstens 1 meter terug ten opzichte van de zijgevel;
- f. als het dakterras op een bijbehorend bouwwerk is gelegen en vanuit een kap wordt ontsloten, is de toegang geregeld via een dakkapel of dakloggia;
- g. als het dakterras op een bijbehorend bouwwerk is gelegen en het terras vanuit een rechte gevel wordt ontsloten, is de toegang geregeld via de bestaande, eventueel aangepaste gevel zonder verdere uitbreidingen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 *Toegestaan gebruik*

Onder toegestaan gebruik wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een huis gebonden beroep en/of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 65 m²;
- c. de ruimtelijke uitstraling en invloed op de omgeving passend is bij de woonfunctie;
- d. ten behoeve van beroeps- of de bedrijfsmatige activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. er geen horeca en/of detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd Bed & Breakfast;
- g. het beroep of bedrijf door de bewoner wordt uitgeoefend.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

Voor zover op de plankaart nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorrangsregeling van toepassing:

- h. in de eerste plaats de regels van Artikel 6 Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- i. in de tweede plaats de regels van Artikel 5 Waarde - Archeologie.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Vaststelling archeologische waarden

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 5.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de vergunde werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/of (te laten) onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder lid 5.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,50 meter onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk of groep van bouwwerken, waarvan de maximale of totale oppervlakte kleiner is dan 100 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

5.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor Waarde - Archeologie, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

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

5.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bestaande situatie of toestand van de gronden op een diepte vanaf 35 centimeter te wijzigen of te verstoren.

5.4.2 Uitzondering

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder dan 100 m² bedraagt.

5.4.3 Vergunning

De in lid 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

5.4.4 Vaststelling archeologische waarden

De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegde gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.5 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning kan één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met dubbelbestemming Waarde - Archeologie van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

Artikel 6 Leiding - Hoogspanningsverbinding

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de voor deze gronden, op grond van dit bestemmingsplan of van het bestemmingsplan Krommeniedijk, geldende andere bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en de bescherming van hoogspanningsverbindingen;
- b. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Voor zover de op de plankaart aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van Artikel 6 Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- b. in de tweede plaats de regels van Artikel 5 Waarde - Archeologie.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de leidingen.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

6.3.1 Algemeen

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

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen en/of verharderen van paden;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en / of waterpartijen;
- e. het graven of dempen van waterlopen en/of waterpartijen;
- f. het verbreden of verdiepen van plassen, sloten of andere watergangen;
- g. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse kabels en leidingen;
- h. het verwijderen van bomen, houtgewas, de verwijdering van bodemvegetaties, riet en andere oevervegetatie;
- i. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanleggelegenheden;
- j. het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair.

6.3.2 Uitzondering

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare, nutsvoorzieningen.

6.3.3 Voorwaarden voor verlening

De in lid 6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de leidingen en advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Algemeen

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2, teneinde

bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(-en) toe te staan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de veiligheid of het functioneren van de leiding en de externe veiligheid.

- b. Vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.
- c. Ten aanzien van deze bouwwerken zijn de regels, die deel uitmaken van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(-en) van toepassing.

6.5 Wijziging bestemmingsplan Krommeniedijk

Artikel 22, eerste lid van de Voorschriften van bestemmingsplan Krommeniedijk wordt als volgt gewijzigd:

- in de kolom 'Leiding' worden de woorden '*380Kv hoogspanning bovengronds*' geschrapt;
- in de kolom 'Zone - uit hart weerszijden' worden de woorden '*Toetsingzone 119m;*' geschrapt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming;
- b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen en bebouwing zonder dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als permanente standplaats voor kampeermiddelen;
- d. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van de opslag van goederen, materialen anders dan ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de bestemming;
- f. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als een opslagplaats van vuurwerk-verkoop;
- g. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- h. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijke gebruik) onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

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

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 5 meter, en een maximale bruto vloeroppervlak van 30 m² worden gebouwd;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, lichtmasten, vlaggenmasten, duikers en andere waterstaatkundige werken worden gerealiseerd;
- c. wordt afgeweken van de in de planregels voorgeschreven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 5% van die maten, afmetingen en percentages;
- d. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 15 meter.
- e. het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen worden gebouwd;
- g. met een geringe mate kan worden afgeweken van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationale verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;

9.1.1 Voorwaarden

De afwijking kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Toegelaten overschrijdingen

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

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt;
- b. ventilatiekanalen, schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuizen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;
- c. luifels, balkons en overstekende daken en andere vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

10.2 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2, van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

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

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de vergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 Afwijking van de overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10 %.

11.3 Overgangsregels ten aanzien van het gebruik

Het gebruik en laten gebruiken van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.4 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.3 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.5 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.3, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.6 Uitzonderingen op het overgangsrecht

11.6.1 Uitzondering ten aanzien van bouwwerken

Artikel 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.6.2 Uitzondering ten aanzien van gebruik

Artikel 11.3 is niet van toepassing op het gebruik of laten gebruiken dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Diverse locaties Krommeniedijk 2014 van de gemeente Zaanstad.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van <.....>

De voorzitter, de griffier,



gemeente Zaanstad

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

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