

bestemmingsplan

Langepad Zaandijk

Zaanstad

RHO ADVISEURS

DATUM	27 februari 2023
IMRO IDN	NL.IMRO.0479.STED3905BP-0201
PROJECT	Bestemmingsplan
PROJECTLEIDER	R. Sips
OPDRACHTGEVER	BlueBanner
PROJECTNUMMER	20201681
AUTEUR	M. van Putten
STATUS	ontwerp

Inhoudsopgave

Regels		4
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Groen	14
Artikel 4	Verkeer	15
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	16
Artikel 6	Water	17
Artikel 7	Wonen	19
Artikel 8	Waarde - Archeologie	22
Hoofdstuk 3	Algemene regels	24
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 10	Algemene bouwregels	25
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	29
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	30
Artikel 14	Overgangsrecht	30
Artikel 15	Slotregel	31



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Langepad Zaandijk met identificatienummer NL.IMRO.0479.STED3905BP-0201 van de gemeente Zaanstad.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererfgebied

het gebied zoals bepaald in de Algemene Maatregel van Bestuur voor vergunningvrij bouwen.

1.6 bebouwing

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

1.7 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.

1.8 beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis

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

1.9 bestaande bebouwing

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

- aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
- 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.

1.10 bestaand gebruik

Onder bestaand gebruik wordt verstaan:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan; en
- b. krachtens een omgevingsvergunning toegestaan gebruik .

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

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 Bevi-inrichtingen

Inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.14 bevoegd gezag

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

1.15 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.

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 brutovloeroppervlakte

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen en overige inpandige ruimtes.

1.23 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.

1.24 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.

1.25 dienstverlening

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

1.26 dove gevel

De bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A). Alleen bij uitzondering heeft een dove gevel te openen delen, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

1.27 erf

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

1.28 erfbebouwingsgebied

het deel van het perceel met de bestemming 'Wonen' dat buiten het bouwvlak ligt, dat niet tot het achtererfgebied behoort en dat op 1 meter achter de voorkant van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ligt.

1.29 escortbedrijf

het bedrijfsmatig aan een prostituee gelegenheid geven tot het verrichten van seksuele handelingen met een derde tegen vergoeding door te bemiddelen tussen de prostituee en de derde met het oog op prostitutie die plaats vindt op een ander adres dan de woning van de prostituee of een seksinrichting.

1.30 gebouw

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

1.31 geluidsgevoelig object

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

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

1.32 geluidsgevoelige ruimte

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

1.33 geluidsluwe gevel

Een gevel waarop het geluidsniveau niet hoger is dan de voorkeurgrenswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen als bedoeld in de Wet geluidhinder. Als dit niet mogelijk is geldt de hogere waarde minus 10 dB.

1.34 geluidzone - industrie

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

1.35 groenvoorziening

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

1.36 hogere grenswaarde

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

1.37 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.

1.38 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.

1.39 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. Kamer(ver)huur wordt hieronder niet begrepen.

1.40 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.

1.41 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.

1.42 kunstobject

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

1.43 maatschappelijke voorzieningen

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

1.44 mantelzorg

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

1.45 nutsvoorzieningen

Voorzieningen voor het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, pompstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.46 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).

1.47 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.

1.48 openbare ruimte

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

1.49 parkeervoorziening

Elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid voor (gemotoriseerd) verkeer.

1.50 parkeren

Het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

1.51 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.

1.52 particuliere vakantieverhuur

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

1.53 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een derde tegen vergoeding.

1.54 prostitutiebedrijf

het bedrijfsmatig aan een prostituee gelegenheid geven tot het verrichten van seksuele handelingen met een derde tegen vergoeding

1.55 seksbedrijf

het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot:

- het verrichten van seksuele handelingen met een derde tegen vergoeding (=prostitutiebedrijf); of
- prostitutie in de vorm van bemiddeling tussen klant en prostituee (=escortbedrijf); of
- het verrichten van seksuele handelingen met en voor een derde (niet tegen vergoeding) (=overig seksbedrijf); of
- het verrichten van seksuele handelingen voor een derde tegen vergoeding (=overig seksbedrijf); of
- het aanbieden van fysieke vertoningen van erotisch-pornografische aard (al dan niet tegen vergoeding) (=overig seksbedrijf).

1.56 seksinrichting

voor een derde toegankelijke besloten ruimte die onderdeel is van een seksbedrijf.

1.57 speelvoorzieningen

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

1.58 straatmeubilair

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

1.59 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 vakantie verhuur.

1.60 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.

1.61 verkeersvoorzieningen

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

1.62 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.

1.63 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.64 weg

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

1.65 wezenlijke voorziening

Als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen.

1.66 Wgh-inrichtingen

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

1.67 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.68 wonen

Gehuisvest zijn en duurzaam verblijven in een woning.

1.69 woning

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

1.70 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.

1.71 zelfstandige huurwoning

Zelfstandige woonruimte, die verhuurd wordt.

1.72 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.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bouwhoogte

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

2.2 Goothoogte

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

2.3 Brutovloeroppervlakte (toeristische verhuur)

ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen (NEN 2580).

2.4 Gebruiksoppervlakte (kamergewijze verhuur)

Het bruikbare vloeroppervlakte van een bouwwerk, geschikt voor het beoogde gebruik. Dit is in feite het totale vloeroppervlak tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang (NEN 2580).

2.5 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.

2.6 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 bijbehorende magazijnen en overige dienstruimten, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.7 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
met daar aan ondergeschikt:
- b. fiets- en voetpaden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van:
 - 1. de functie(s) zoals omschreven in lid 3.1;
 - 2. het specifiek toegestane gebruik zoals omschreven in lid 3.3;
 - 3. het algemeen toegestane gebruik zoals omschreven in artikel 11.
- b. Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 10 aangevuld met de volgende specifieke bouwregels.

3.2.2 Gebouwen

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

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

3.2.3 Kunstobjecten

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

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

3.2.4 Overige bouwwerken

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

- a. het bouwwerk mag geen gebouw zijn;
- b. de bouwhoogte van het bouwwerk mag niet hoger zijn dan 3 m.

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 11.

3.3.2 Uitsluiting algemene gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde in lid 11.2 is het niet toegestaan gronden en panden te gebruiken ten behoeve van:

- a. laad- en losvoorzieningen;
- b. manoeuvreerruimtes;
- c. parkeervoorzieningen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsbeschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen; met de daarbij behorende:
- b. groenvoorzieningen;
- c. water;
- d. verkeersvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, en;
- g. 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 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting is maximaal 10 m;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten zoals beelden en andere kunstuitingen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsgebieden met daar aan ondergeschikt:
- b. reclameobjecten;
- c. water;
- d. standplaatsen;
- e. verkeersvoorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

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

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

5.2.3 Kunstobjecten

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

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

5.2.4 Speelvoorzieningen

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

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

5.2.5 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 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Gronden en bouwwerken worden alleen gebruikt voor de functies, bedoeld in artikel 5.1. Ook de algemene gebruiksregels, bedoeld in artikel 11, gelden.

Artikel 6 Water

6.1 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. scheepsvaartverkeerstekens en andere nautische verkeersvoorzieningen;
- g. sluizen;
- h. bruggen;
- i. andere werken ten behoeve van waterrecreatie en beroepsmatig varen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Gebouwen

Het is niet toegestaan gebouwen te bouwen.

6.2.3 Kunstobjecten

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

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

6.2.4 Specifiek: Steigers

Het is niet toegestaan steigers te bouwen.

6.2.5 Specifiek: Bruggen

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

- a. de bouwhoogte van een brug of duiker niet hoger is dan 5 m;
- b. de doorvaarthoogte van een brug niet minder is dan 1,10 m; en
- c. de doorvaartbreedte van een brug niet minder is dan 3,50 m.

6.2.6 Overige bouwwerken

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

- a. het bouwwerk mag geen overkapping zijn;
- b. de bouwhoogte van het bouwwerk mag niet hoger zijn dan 5 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Algemeen

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

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
met daar bij behorend:
- b. erven;
- c. tuinen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op deze gronden:

- a. wordt alleen gebouwd voor de functies bedoeld in artikel 7.1; en
- b. gelden ook de algemene bouwregels, bedoeld in artikel 10, naast de specifieke bouwregels in artikel 7.2.2 tot en met artikel 7.2.7.

7.2.2 Specifiek: hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw geldt dat:

- a. in het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '*maximum aantal wooneenheden*' mag het aantal woningen niet meer zijn dan het aangegeven aantal;
- c. ter plaatse van de aanduiding '*gestapeld*' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- d. woningen vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd, met uitzondering van
 - 1. de gronden ter plaatse van de aanduiding '*aaneengebouwd*', in welk geval tevens aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan;
 - 2. de gronden ter plaatse van de aanduiding '*gestapeld*', in welk geval uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- e. de bouwhoogte niet hoger is dan de ter plaatse van de aanduiding '*maximum bouwhoogte (m)*' aangegeven hoogte;
- f. de goothoogte niet hoger is dan de ter plaatse van de aanduiding '*maximum goothoogte (m)*' aangegeven hoogte, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '*specifieke bouwaanduiding - 1*' de goothoogte van de naar de Nieuwe Vaart gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw over een lengte van ten minste 80% ten hoogste 4 m mag bedragen;
- g. de onderlinge afstand tussen (een blok van aaneen gebouwde) hoofdgebouwen ten minste 3 m dient te bedragen.

7.2.3 Specifiek: bijbehorende bouwwerken

Het is toegestaan bijbehorende bouwwerken te bouwen die voldoen aan de regels van Bijlage II, Hoofdstuk II, Artikel 2 sub 3 van het Besluit omgevingsrecht;

met dien verstande dat:

- a. in plaats van 'achtererfgebied' wordt gelezen 'erfbebouwingsgebied';
- b. er geen minimale afstand tot het openbaar toegankelijk gebied geldt;
- c. de goothoogte van het bijbehorend bouwwerk niet hoger is dan de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw +0,3 m;

- d. de bouwhoogte van het bijbehorend niet hoger is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw -1,5 m;
- e. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een kap alleen is toegestaan als aan de volgende eisen wordt voldaan:
 - 1. het hoofdgebouw is voorzien van een kap;
 - 2. de dakhelling van de kap van het bijbehorend bouwwerk is gelijk aan of is kleiner is dan de dakhelling van de kap van het hoofdgebouw;
 - 3. de kap is geen mansardekap;
 - 4. het bijbehorend bouwwerk is gelegen binnen 4 m van het hoofdgebouw,
 - 5. het bijbehorend bouwwerk is ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gelegen;
 - 6. het bijbehorend bouwwerk is ten minste 3 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens gelegen.

7.2.4 Specifiek: maximum bebouwingspercentage bebouwingsgebied

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

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

7.2.5 Specifiek: dakkapellen

Voor het bouwen van dakkapellen geldt dat:

- a. per dakvlak van een hoofdgebouw maximaal 2 dakkapellen zijn toegestaan;
- b. dakkapellen op hetzelfde dakvlak op één lijn met elkaar liggen;
- c. een dakkapel niet hoger is dan 1,75 m;
- d. het hoogste punt van een dakkapel niet hoger ligt dan 0,5 m onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- e. een dakkapel op een afstand van 0,5 m of meer van de erfsgrens ligt;
- f. een dakkapel op een afstand van 0,5 m of meer van de zijkant van het dak ligt;
- g. de afstand tussen dakkapellen 0,5 m of meer is;
- h. de voet van een dakkapel tussen 0,5 m en 1 m boven de goothoogte van het hoofdgebouw ligt;
- i. een dakkapel op het voordakvlak niet breder is dan 50% van de voorgevel en niet meer dan 4,5 m; en
- j. een dakkapel in het zij- of achterdakvlak niet breder is dan 70% van de gevel die hieronder ligt.

7.2.6 Specifiek: erkers en serres voor de voorgevel

Het bouwen van erkers en serres voor de voorgevel van het hoofdgebouw is niet toegestaan.

7.2.7 Specifiek: overige bouwwerken die geen gebouw zijn

Bij het bouwen van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, is de bouwhoogte van:

- a. een erfafscheiding mag niet hoger zijn dan 2 meter;
- b. indien een erfafscheiding voor de hoofdgebouw of een naar openbaar gebied gerichte zijgevel ligt, dan mag de erfafscheiding niet hoger zijn dan 1 meter,
- c. een lichtmast voor de verlichting van de openbare ruimte niet hoger dan 4,5 m; en
- d. overige bouwwerken niet hoger dan 3 m.
- e. het vereiste geluidsscherm ter plaatse van de aanduiding '*specifieke bouwaanduiding - scherm*' niet lager dan 1,6 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 7.2.6 voor het bouwen van erkers en serres voor de voorgevel, mits voldaan wordt aan 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 m;
- c. een erker of serre mag niet hoger zijn dan de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw +0,3 m.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Algemeen

Gronden en bouwwerken worden alleen gebruikt voor de functies, bedoeld in artikel 7.1, en de functies, bedoeld in artikel 7.4.2 en artikel 7.4.3. Ook de algemene gebruiksregels, bedoeld in artikel 11, gelden.

7.4.2 Huisgebonden beroep of bedrijf

Een huisgebonden beroep of -bedrijf is toegestaan als:

- a. het een beroep of bedrijf is van categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging (Bijlage 1) of minder en het geen horeca is;
- b. de woonfunctie de hoofdfunctie blijft;
- c. het vloeroppervlak niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt en niet meer dan 65 m²;
- d. er voldoende parkeergelegenheid is;
- e. dit geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. het om detailhandel gaat deze ondergeschikt is aan de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit; en
- g. de bewoner van de woning het beroep of bedrijf uitoefent.

7.4.3 Bed & breakfast

Een bed & breakfast is toegestaan als:

- a. dit per woning maximaal 1 is;
- b. hiervan niet meer dan 4 personen tegelijkertijd gebruik maken;
- c. niet meer dan 2 kamers worden gebruikt als slaapkamers;
- d. een bed & breakfast op de begane grond is niet toegestaan aan de straatzijde;
- e. deze door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
- f. de hoofdbewoner tijdens het nachtverblijf in de woning aanwezig is; en
- g. het vloeroppervlak van de bed & breakfast niet meer dan 35% van het bruto vloeroppervlakte van de woning is en niet meer dan 65 m².

7.4.4 Particuliere verhuur

Particuliere vakantieverhuur is toegestaan, indien en voor zover niet meer dan 4 personen tegelijkertijd gebruik maken van de toeristische verhuur.

7.4.5 Voorwaardelijke verplichting

De woning mag niet eerder in gebruik worden genomen, dan nadat het vereiste geluidsscherm zoals bedoeld in lid 7.2.7, onder e is gerealiseerd en in standgehouden.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 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.

8.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 8.2.1 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.

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

8.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 50 centimeter;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

8.3.2 *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.

8.3.3 *Toetsingscriteria*

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

8.3.4 *Beoordelingscriteria*

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

8.3.5 *Voorwaarden omgevingsvergunning*

Indien uit de in lid 8.3.2 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.

8.3.6 *Uitzonderingen*

Het bepaalde onder 8.3.1 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen, of;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, moet verricht door een daartoe bevoegde instantie.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Parkeren

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt dat 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'.
- c. Als deze beleidsregels tijdens de planperiode worden gewijzigd of vervangen, wordt rekening gehouden met de wijziging of met de vervangende beleidsregels.

10.2 Duikers in en bruggen boven water

Duikers en bruggen kunnen in en boven water worden gebouwd als:

- a. de bouwhoogte van een brug of duiker niet hoger is dan 5 m;
- b. de doorvaarthoogte van een brug niet minder is dan 1,10 m; en
- c. de doorvaartbreedte van een brug niet minder is dan 3,50 m.

10.3 Gebouwen voor nutsvoorzieningen of waterhuishoudkundige voorzieningen

Nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen kunnen worden gebouwd als:

- a. de bouwhoogte van een gebouw niet hoger is dan 4 m; en
- b. de oppervlakte van een gebouw niet meer is dan 15 m².

10.4 Voorwaardelijke verplichting geluid

Het bouwen van gebouwen voor een geluidsgevoelig object is alleen toegestaan als uit akoestisch onderzoek is gebleken dat:

- a. de geluidbelasting op de gevels van het geluidgevoelig object voldoet aan de voorkeursgrenswaarde of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. het geluidgevoelig object ten minste één geluidsluwe gevel heeft; en
- c. het geluidgevoelig object maximaal één dove gevel heeft;

waarbij ook geldt dat:

- d. als het geluidgevoelig object een appartement of de transformatie van een bedrijfsgebouw betreft en de uitvoering van ten minste één geluidsluwe gevel niet mogelijk is, dan is lid b niet van toepassing en moet het geluidgevoelig object ten minste één gevel met geluidsluw te openen delen grenzend aan een geluidsgevoelige ruimte hebben;
- e. als de geluidbelasting op een gevel hoger is dan de vastgestelde hogere grenswaarde of hoger dan de voorkeursgrenswaarde en geen hogere grenswaarde is vastgesteld, dan moet die gevel als dove gevel worden uitgevoerd waarbij de voorwaarden in dit artikel van toepassing blijven;
- f. de maatregelen, bedoeld in dit artikel, blijven in stand zo lang het gebouw in gebruik is als geluidgevoelig object.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

- a. Tenzij de bestemmingsregels nadrukkelijk anders bepalen, worden gronden en gebouwen niet gebruikt voor:
1. seksbedrijven;
 2. Bevi-inrichtingen;
 3. de productie, opslag of verkoop van vuurwerk;
 4. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 5. andere opslag dan op die plaats nodig voor de bestemming;
 6. het storten van puin en afvalstoffen;
 7. opslag van aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
 8. een permanente standplaats voor kampeermiddelen;
 9. het voortdurend afgemeerd houden van woonschepen, woonarken of anderszins vaartuigen die zijn bestemd voor het wonen of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten danwel daarvoor worden gebruikt;
 10. afmeren van pleziervaartuigen;
 11. het bewonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet zijnde mantelzorg.
- b. Het is niet toegestaan een bestaande woning te veranderen in, om te zetten tot en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- c. Het is niet toegestaan een bestaande woning te veranderen in, om te zetten tot en/of te vergroten ten behoeve van kamergewijze verhuur.

11.2 Toegestaan ondergeschikt gebruik

Tenzij de bestemmingsregels nadrukkelijk anders bepalen, kunnen gronden en gebouwen ook voor de volgende functies worden gebruikt op voorwaarde dat deze functies ondergeschikt zijn aan het hoofdgebruik, bedoeld in de bestemmingsregels:

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

11.3 Woningsplitsing en kamergewijze verhuur

- a. Het splitsen van een woning in twee of meer woningen is niet toegestaan, tenzij huisvesting voor mantelzorg gerealiseerd wordt. Tevens is geen vergunning nodig voor het gebruiken van een bestaand



bouwwerk indien dit huisvesting in verband met mantelzorg betreft.

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

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 geluidzone - industrie

12.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' ligt een geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder.

12.1.2 Bouw- en gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' worden gronden en gebouwen niet gebruikt als geluidgevoelig object, tenzij het om het bestaande gebruik van bestaande bebouwing gaat.

12.1.3 Afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.1.2 om nieuwe geluidgevoelige objecten toe te staan als de geluidsbelasting op de gevels van deze nieuwe geluidgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijking algemeen

Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor:

- a. het bouwen van een gebouw voor nutsvoorzieningen of elektriciteitsvoorzieningen waarvan de bouwhoogte niet hoger is dan 5 m en de oppervlakte van dat gebouw niet meer is dan 30 m²;
 - b. het afwijken van de in de bestemmingsplanregels voorgeschreven maten, afmetingen, percentages met niet meer dan 10%;
 - c. het afwijken van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen en aanduidingen; of
 - d. het bouwen van vlucht- of noodtrappen;
- op voorwaarde dat:
- e. in de gevallen, bedoeld onder b, c en d, de afwijking in het belang is van een ruimtelijk, technisch of duurzaam beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of nodig is in verband met de werkelijke toestand van de gronden of om te voldoen aan het Bouwbesluit; en
 - f. in het geval, bedoeld onder c, het alleen om kleine afwijkingen van de bestemmingsgrenzen en aanduidingen gaat van niet meer dan 2 m.

13.2 Afwijking voor wegen

Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het gedeeltelijk buiten de bestemmingsgrens realiseren van wegen of de aansluiting van wegen, op voorwaarde dat:

- a. dit nodig is voor de verkeersveiligheid of verkeersintensiteit; en
- b. de leefkwaliteit op de plek van naastgelegen geluidgevoelig objecten aanvaardbaar blijft.

13.3 Afwijking verbod op woningsplitsing

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Bouwwerken

- a. 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:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%.
- c. 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.

14.2 Gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 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 15 Slotregel

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

