

Ontwerp

Bestemmingsplan

Jaspersstraat Zaandam

Regels

Jaspersstraat Zaandam

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Verkeer	12
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 6 Wonen	14
Artikel 7 Leiding - Gas	18
Artikel 8 Waarde - Archeologie 2	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 9 Anti-dubbelregel	22
Artikel 10 Algemene bouwregels	23
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	25
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	26
Artikel 13 Overgangsrecht	26
Artikel 14 Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Jaspersstraat Zaandam met identificatienummer NL.IMRO.0479.BP01292-0201 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 bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken die geen gebouw zijn.

1.5 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.

1.6 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 op de plaats (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.

1.7 bestaande bebouwing

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

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

1.8 bestaand gebruik

Het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik. Hieronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.9 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 Bevi-inrichting

Inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.12 bijbehorend bouwwerk

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

1.13 bouwen

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

1.14 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar als gevolg van de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken die geen gebouwen zijn, zijn toegelaten.

1.15 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.16 brutovloeroppervlakte

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

1.17 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.

1.18 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.

1.19 gastouderopvang

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

een vorm van kinderopvang:

- a. die plaatsvindt door tussenkomst van een geregistreerd gastouderbureau;
- b. die plaatsvindt in een gezinssituatie door een ander dan degene die als ouder op grond van artikel 1.5, eerste lid van de Wet kinderopvang, aanspraak kan maken op een kinderopvangtoeslag of diens partner;
- c. waarbij de opvang plaatsvindt:
 1. op het woonadres van de gastouder,
 2. op het woonadres van een van de ouders van de kinderen voor wie de gastouder opvang biedt, dan wel
 3. op twee of meer van deze woonadressen; en

- d. bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, waaronder begrepen de bloedverwant of aanverwant in de neergaande lijn van de gastouder of zijn partner, die in belangrijke mate wordt onderhouden door de gastouder of zijn partner en op hetzelfde woonadres als de gastouder staat ingeschreven in de basisregistratie personen en de leeftijd van tien jaar nog niet heeft bereikt. Met een bloedverwant of aanverwant in de neergaande lijn wordt gelijkgesteld een pleegkind dat de leeftijd van tien jaar nog niet heeft bereikt.

1.20 gebouw

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

1.21 geluidgevoelig object

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

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

1.22 hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.23 geluidzone - industrie

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

1.24 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.

1.25 hogere grenswaarde

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

1.26 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.

1.27 horeca

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

1.28 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.

1.29 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.

1.30 kampeermiddel

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

1.31 kunstobject

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

1.32 maatschappelijke voorzieningen c.q. dienstverlening

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

1.33 nutsvoorzieningen

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

1.34 ondergeschikte bouwdelen

De volgende ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten:

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

1.35 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).

1.36 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.

1.37 particuliere vakantieverhuur

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

1.38 prostitutie

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

1.39 seksbedrijf

Het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot:

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

1.40 seksinrichting

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

1.41 speelvoorzieningen

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

1.42 toeristische verhuur

Een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse in een daarvoor geschikte woning (hoofdgebouw of aangebouwd bijbehorend bouwwerk) verblijft. Daaronder ook begrepen Bed & Breakfast en particuliere vakantieverhuur.

1.43 verblijfsgebied

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

1.44 verkeersvoorzieningen

Gronden en bouwwerken die als verkeersruimte gebruikt worden zoals een rijweg, een parkeervoorziening, een fiets- of voetpad en bermen.

1.45 vliesgevel

Een vliesgevel is een gebouwgebonden geluidwerend scherm dat is aangebracht vóór (de thermische schil van) een gebouw. Een vliesgevel wordt aangemerkt als een geluidwerende maatregel in het overdrachtsgebied tussen geluidbron en ontvanger. Met deze voorziening wordt de geluidbelasting op de gevel teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde dan wel de verleende hogere grenswaarde minus 10dB, zodat in de gevel te openen ramen en deuren kunnen worden geplaatst. Een vliesgevel overlapt in principe de gehele gevel van een woning. De te openen delen in de gevel achter de vliesgevel moeten over voldoende ventilatiecapaciteit beschikken conform het Bouwbesluit 2012 en de lucht tussen de vliesgevel en gevel van de woning moet van buitenluchtkwaliteit zijn.

1.46 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.

1.47 wonen

Gehuisvest zijn en duurzaam verblijven in een woning.

1.48 woning

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

1.49 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.

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 oppervlakte

2.2.1 oppervlakte van een bouwwerk

De oppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein op de plaats van het bouwwerk.

2.2.2 oppervlakte van een activiteit

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

2.3 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;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeren;
- d. voorzieningen voor waterberging;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' voor een parkeergarage met daktuin.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden:

- a. wordt alleen gebouwd voor de functies, bedoeld in artikel 3.1; en
- b. gelden de algemene bouwregels, bedoeld in artikel 10, naast de specifieke bouwregels, bedoeld in artikel 3.2.2 en 3.2.3.

3.2.2 Specifieke bouwregels gebouwen

Het is toegestaan een gebouwde parkeervoorziening te bouwen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

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

3.2.3 Specifieke bouwregels overige bouwwerken

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

- a. kunstobjecten en speelvoorzieningen niet hoger dan 5 m; en
- b. overige bouwwerken niet hoger dan 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

Gronden en bouwwerken worden alleen gebruikt voor de functies, bedoeld in artikel 3.1. Ook de algemene gebruiksregels, bedoeld in artikel 11, gelden.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting toegang woontoren

Bouwen op deze gronden is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de bestaande woontoren op maaiveld bereikbaar blijft via de bestaande toegangen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wijkontsluitingswegen en stroomwegen;
- met de daarbij behorende:
- b. voet- en fietspaden;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. (openbare) nutsvoorzieningen;
 - e. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - f. straatmeubilair;
 - g. verkeersvoorzieningen en
 - h. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden:

- a. wordt alleen gebouwd voor de functies, bedoeld in artikel 4.1; en
- b. gelden de algemene bouwregels, bedoeld in artikel 10, naast de specifieke bouwregels, bedoeld in artikel 4.2.2 en 4.2.3.

4.2.2 Specifieke bouwregels gebouwen

Voor het bouwen van een gebouwen geldt dat:

- a. de bouwhoogte niet hoger is dan 3,5 m; en
- b. de oppervlakte niet meer dan is 15 m².

4.2.3 Specifieke bouwregels overige bouwwerken

Bij het bouwen van bouwwerken die geen gebouw zijn, is de bouwhoogte niet meer dan 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Gronden en bouwwerken worden alleen gebruikt voor de functies, bedoeld in artikel 4.1. Ook de algemene gebruiksregels, bedoeld in artikel 11, gelden.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. straten en wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeren;

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. speelvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. (openbare) nutsvoorzieningen;
- i. verkeersvoorzieningen en
- j. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op deze gronden:

- a. wordt alleen gebouwd voor de functies, bedoeld in artikel 5.1; en
- b. gelden de algemene bouwregels, bedoeld in artikel 10, naast de specifieke bouwregels, bedoeld in artikel 5.2.2 en 5.2.3.

5.2.2 Specifieke bouwregels gebouwen

Voor het bouwen van een gebouwen geldt dat:

- a. de bouwhoogte niet hoger is dan 3,5 m; en
- b. de oppervlakte niet meer dan is 15 m².

5.2.3 Specifieke bouwregels overige bouwwerken

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

- a. speeltoestellen: niet meer dan 5 meter;
- b. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde: niet meer dan 3 meter.

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 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waarbij het maximum aantal woningen niet meer mag bedragen dan 352 en het totaal maximum bruto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 33.000 m²; ;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' uitsluitend in de eerste drie bouwlagen: maatschappelijke voorzieningen met een totaal maximum bruto vloeroppervlak van 3.500 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' uitsluitend op de begane grond: kantoren, dienstverlening en horeca in categorie 1 met een totaal maximum bruto vloeroppervlak van 400 m²;

met daar aan ondergeschikt:

- d. entreeruimten en overige collectieve ruimten die ten dienste staan van het gebruik van het gebouw;
- e. groenvoorzieningen;
- f. laad- en losvoorzieningen;
- g. manoeuvreerruimtes;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- j. reclameobjecten;
- k. speelvoorzieningen;
- l. straatmeubilair;
- m. verblijfsgebieden, plein en woonstraten;
- n. verkeersvoorzieningen;
- o. kunstobjecten of kunstuitingen en gedenktekens;
- p. voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer;
- q. (ondergrondse) afvalcontainers;
- r. water;
- s. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- t. tuinen;
- u. erven.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden:

- a. wordt alleen gebouwd voor de functies, bedoeld in artikel 6.1; en
- b. gelden ook de algemene bouwregels, bedoeld in artikel 10; naast de specifieke bouwregels bedoeld in artikel 6.2.2.

6.2.2 Specifieke bouwregels gebouwen

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

- a. een gebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan de aangegeven hoogte;
- c. het maximum aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan 352;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is bebouwing alleen toegestaan vanaf de aangrenzende tweede bouwlaag, boven de onderdoorgang.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is bebouwing alleen toegestaan vanaf de aangrenzende tweede bouwlaag in de vorm van een overkraging.

6.2.3 *Specifieke bouwregels bouwwerken die geen gebouw zijn*

Voor bouwen van bouwwerken die geen gebouw zijn, is de bouwhoogte van:

- a. een erfafscheiding niet hoger dan 2 meter;
- b. een kunstobject niet hoger dan 5 meter;
- c. van overige bouwwerken niet hoger dan 3 meter.

6.2.4 *Voorwaardelijke verplichting geluid*

Voor het bouwen van een geluidgevoelig object geldt dat:

- a. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat:
 - 1. de geluidbelasting op de gevels van het geluidgevoelig object voldoet aan de voorkeursgrenswaarde of de vastgestelde hogere grenswaarde;
 - 2. het geluidgevoelig object één of meer geluidluwe gevels heeft; en
 - 3. het geluidgevoelig object niet meer dan één dove gevel heeft;
- b. lid a, onder 2, is niet van toepassing als:
 - 1. het uitvoeren van ten minste één geluidluwe gevel niet mogelijk is; en
 - 2. het geluidgevoelig object ten minste één gevel met geluidslu te openen delen grenzend aan een geluidgevoelige ruimte heeft;
- c. als de geluidbelasting op een gevel hoger is dan de vastgestelde hogere grenswaarde of hoger dan de voorkeursgrenswaarde en geen hogere grenswaarde is vastgesteld, wordt die gevel als dove gevel uitgevoerd waarbij de voorwaarden in lid a, onder 2 en 3 ook van toepassing blijven;
- d. als een deel van een woning wordt gebruikt voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis gelden de voorwaarden in lid a, onder 2 en 3 voor de gehele woning, inclusief de delen die gebruikt worden voor de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten; en
- e. de maatregelen als beschreven in dit artikel worden in stand gehouden zo lang het gebouw in gebruik is als geluidgevoelig object.

6.2.5 *Voorwaardelijke verplichting windhinder*

Het oprichten van een gebouw met een bouwhoogte van meer dan 30 meter conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien:

- a. bij de aanvraag omgevingsvergunning middels een windonderzoek dat voldoet aan de NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' wordt aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar windklimaat;
- b. de noodzakelijke maatregelen en voorzieningen, zoals die uit het onderzoek als bedoeld onder a naar voren zijn gekomen worden gerealiseerd, en deze in stand worden gehouden.

6.2.6 *Voorwaardelijke verplichting bezonning*

Het oprichten van een gebouw met een bouwhoogte van meer dan 20 meter conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien:

- a. bij de aanvraag omgevingsvergunning middels een bezonningsstudie wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de lichte TNO-norm;
- b. de noodzakelijke maatregelen en voorzieningen, zoals die uit het onderzoek als bedoeld onder a naar voren zijn gekomen worden gerealiseerd, en deze in stand worden gehouden.

6.2.7 *Voorwaardelijke verplichting klimaatadaptieve maatregelen*

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

- a. wordt voldaan aan een minimaal vloerpeil van 0,2 meter + NAP;
- b. 70mm neerslag in 1 uur kan worden opvangen en verwerkt binnen het perceel;
- c. ten minste 30% van het bestemmingsvlak Wonen als onverhard terrein wordt ingericht en in stand wordt gehouden.

6.2.8 *Voorwaardelijke verplichting soortenbescherming*

a Sloop van gebouwen

Sloop van gebouwen is uitsluitend toegestaan indien uit ecologisch onderzoek is gebleken dat er geen aantasting plaats vindt van vleermuisverblijfplaatsen of jaar rond beschermde verblijfplaatsen van vogels.

b Vrijstelling beperking

de beperking in lid 6.2.8 sub a is niet van toepassing indien de werkzaamheden worden uitgevoerd overeenkomstig een daartoe verleende ontheffing krachtens de Wet Natuurbescherming of diens opvolger.

6.3 **Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 6.2.2 lid b. ten behoeve van het vergroten van de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte van 20 meter naar 30 meter, mits voldaan wordt aan de lichte TNO-norm voor bezonning op woningen in de omgeving.

6.4 **Specifieke gebruiksregels**

6.4.1 *Algemeen*

Gronden en bouwwerken worden alleen gebruikt voor de functies, bedoeld in artikel 6.1, en de functies bedoeld in artikel 6.4.2 tot en met artikel 6.4.4. Ook de algemene gebruiksregels, bedoeld in artikel 11.2, gelden.

6.4.2 *Particuliere vakantieverbuur*

Het gebruik van een woning voor een particuliere vakantieverbuur is toegestaan als niet meer dan 4 personen tegelijkertijd gebruik maken van de toeristische verbuur.

6.4.3 *Bed & breakfast*

Een bed & breakfast is toegestaan als:

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

6.4.4 *Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis*

Voor een beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis geldt dat:

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

- j. het vloeroppervlak voor gastouderopvang niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken is met een maximum van 65 m².

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 6.4.4, onder c om beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis toe te staan met een verkeersaantrekkende werking, als:

- a. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan;
- b. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die staan in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" en als deze beleidsregels tijdens de planperiode worden gewijzigd of vervangen wordt, rekening gehouden met de wijziging of met de vervangende beleidsregels.

Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

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

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 7 (Leiding - Gas);
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 8 (Waarde - Archeologie 2).

7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mogen op of in deze gronden niet worden gebouwd, anders dan voor deze bestemming.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2 onder a en b, teneinde gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende primaire bestemmingen toe te staan. Bij het bouwen zijn de regels van de betreffende primaire bestemming van toepassing.

7.3.2 Voorwaarden

Bij toepassing van het bepaalde in lid 7.3 wordt getoetst dat de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten. Voorts dient vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

7.4.1 Algemeen

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit "aanleg" uit te voeren:

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

7.4.2 Uitzondering

Het in lid 7.4.1 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. graafwerkzaamheden zijn als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

7.4.3 Voorwaarden

De in lid 7.4.1 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.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

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

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 7 (Leiding - Gas);
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 8 (Waarde - Archeologie 2)

8.2 Bouwregels

8.2.1 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 het bevoegde gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

8.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 8.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de aangevraagde werkzaamheden kunnen worden verstoord, kan het bevoegde gezag 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 het bevoegde gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in lid 8.2.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,30 meter onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk of groepen bouwwerken waarvan de maximale of totale oppervlakte kleiner is dan 2.000 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

8.3 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 2, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

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

8.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bestaande situatie of toestand van de gronden op een diepte vanaf 30 centimeter te wijzigen of te verstoren.

8.4.2 *Uitzondering*

Het in lid 8.4.1 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 2000 m² bedraagt.

8.4.3 *Vergunning*

De in lid 8.4.1 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.

8.4.4 *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 blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegde gezag in voldoende mate is vastgesteld.

8.4.5 *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.

8.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 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 deze plek 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 Gebouwen voor nutsvoorzieningen of waterhuishoudkundige voorzieningen

Nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen kunnen worden gebouwd op voorwaarde dat:

- 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.

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 anders 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 afmeren van woonschepen, woonarken of andere vaartuigen die worden bewoond of worden gebruikt voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten.
- b. Het is niet toegestaan een bestaande woning te veranderen in, om te zetten tot en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- c. Het is niet toegestaan een bestaande woning om te zetten naar meer dan twee onzelfstandige woonruimten in dezelfde woning.

11.2 Toegestaan ondergeschikt gebruik

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

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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 planregels 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:

1. 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
2. in het geval, bedoeld onder c, het alleen om kleine afwijkingen van de bestemmingsgrenzen en aanduidingen gaat van niet meer dan 2 m.

12.2 Afwijking voor wegen

Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het voor een klein deel 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.

12.3 Afwijking verbod op woningsplitsing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 11.1, onder b, om een bestaande woning te veranderen in, om te zetten tot en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen als:

- a. er wordt voldaan aan artikel 3.3.1b, lid 2 van de Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021; en
- b. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de plek of in de directe omgeving daarvan;
- c. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die staan in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" en als deze beleidsregels tijdens de planperiode worden gewijzigd of vervangen wordt rekening gehouden met de wijziging of met de vervangende beleidsregels.

12.4 Afwijking verbod op kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 11.1 onder c om kamergewijze verhuur toe te staan, als:

- a. er wordt voldaan aan artikel 3.3.1a, lid 2 van de Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021; en
- b. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de plek of in de directe omgeving daarvan;
- c. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die staan in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" en als deze beleidsregels tijdens de planperiode worden gewijzigd of vervangen wordt rekening gehouden met de wijziging of met de vervangende beleidsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Bouwwerken

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

13.2 Gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan Jaspersstraat Zaandam van de gemeente Zaanstad.



gemeente Zaanstad

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

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