

Ontwerp

Bestemmingsplan

Hemmes Kramer

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Hemmes Kramer met identificatienummer NL.IMRO.0479.STED3923BP-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 figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererfgebied

Het erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.6 achtergevel

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

1.7 achtergevelrooilijn

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

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

Een in de (bestemmings)planregels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.10 bedrijfswoning

Een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, kennelijk slechts bestemd voor bewoning door (het huishouden van) één persoon, gezin of andere groep personen, die behoort bij en waarvan de bewoning noodzakelijk is voor en verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op het perceel waarop de woning zich bevindt.

1.11 beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

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

1.12 bestaand gebruik

Het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik.

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

1.13 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; of
- 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.

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 Bevi-inrichting

Inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.17 bijbehorend bouwwerk

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

1.18 bouwen

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

1.19 (bouw)perceel

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

1.20 (bouw)perceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 consumentenvuurwerk

Consumentenvuurwerk als bedoeld in artikel 1A.1.1 van het Vuurwerkbesluit, te weten: vuurwerk dat is ingedeeld in categorie F1, F2 of F3 van het Vuurwerkbesluit en dat bij of krachtens het Vuurwerkbesluit is aangewezen als vuurwerk dat ter beschikking mag worden gesteld voor particulier gebruik.

1.24 dak

Bovenbeëindiging van een gebouw.

1.25 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.

1.26 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.

1.27 detailhandel in volumineuze goederen

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

1.28 dove gevel

Een gevel die voldoet aan de vereisten uit artikel 1b lid 4 van de Wet geluidhinder en daardoor geen gevel is in de zin van de Wet geluidhinder.

1.29 erf

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

1.30 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, of
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.

1.31 gebouw

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

1.32 geluidbelastende watergebonden bedrijfsmatige activiteiten

Bedrijfsmatige activiteiten die in de zin van de Wet geluidhinder worden gezien als activiteiten van een 'grote lawaaimaker'.

1.33 geluidgevoelig object

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

- a. woning;
- b. ander geluidsgevoelig gebouw, in artikel 1.2 Bgh uitgelegd als een:
 1. onderwijsgebouw (uitgezonderd die ruimten die niet als verblijfsruimte kunnen worden aangemerkt zoals bedoeld in artikel 1.1. lid 1 sub d. van het Bgh, waaronder tevens kantoren, gymzalen en praktijklokalen worden begrepen);
 2. ziekenhuis of verpleeghuis;
 3. verzorgingstehuis;
 4. psychiatrische inrichting; of
 5. kinderdagverblijf; en
- c. geluidsgevoelig terrein, in artikel 1.2 Bgh uitgelegd als een:
 1. woonwagenstandplaats; of
 2. ligplaats voor woonschepen.

1.34 geluidsluwe gevel

Een gevel waarop het geluidsniveau niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen (wegverkeerslawaaï, industrielawaai, railverkeer en vliegverkeer). De geluidsbronnen mogen hierbij afzonderlijk en onafhankelijk van elkaar beoordeeld worden. Als het niet mogelijk is te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, mag voldaan worden aan de hogere waarde minus 10 dB.

1.35 geluidzoneringsplichtige inrichting

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

1.36 hijsinstallatie

Een al dan niet drijvend hijswerktuig (bouwwerk geen gebouw zijnde) waarmee men zaken omhoog kan brengen.

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. Kamergewijze verhuur 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 kampeermiddelen

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

1.43 kap

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

1.44 kunstobject

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

1.45 maaiveld

De bovenkant van het terrein.

1.46 mantelzorg

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

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

1.47 nutsvoorzieningen

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

1.48 oorspronkelijk hoofdgebouw

Het oorspronkelijk hoofdgebouw als bedoeld in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

1.49 openbaar toegankelijk gebied

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

1.50 ponton

Een zich op het water bevindend, drijvend object vanaf waar scheepsreparaties en/of scheepsonderhoud plaatsvindt/en.

1.51 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt.

1.52 scheepsreparatie- en onderhoudsbedrijf

Een bedrijf waar vaartuigen worden gemaakt, onderhouden, gerepareerd of schoongemaakt worden, waarbij ook onderhoud en reparatie plaatsvindt aan verbrandings- of elektromotoren van vaartuigen. Ondergeschikt aan deze activiteiten mogen ook handelsdiensten plaatsvinden.

1.53 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.54 speeltoestel

Een speeltoestel als bedoeld in het Besluit veiligheid attractie- en speeltoestellen.

1.55 speelvoorzieningen

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

1.56 stelling

Een (houten) platform om de romp van een molen die noodzakelijk is om de molen te kunnen bedienen.

1.57 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.

1.58 verkeersvoorzieningen

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

1.59 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.60 voorgevel

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

1.61 watergebonden bedrijfsactiviteiten

Bedrijfsactiviteiten die onderdeel zijn van het functioneren van een scheepsreparatie- en onderhoudsbedrijf en die uitsluitend op het water worden uitgevoerd.

1.62 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.63 wonen

Gehuisvest zijn en duurzaam verblijven in een woning.

1.64 woning

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

1.65 woningsplitsing

Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer zelfstandige woningen en/of het toevoegen van een extra woning in een bijbehorend bouwwerk.

1.66 Woonark

Drijvend object, in het algemeen niet bestemd of ingericht om te varen, doorgaans voorzien van een betonnen casco met vierkante of rechthoekige opbouw(en), waaronder begrepen een dekschuit of ponton, met daarop een gehele of gedeeltelijke opbouw, inclusief vlonders dat wordt gebruikt als woning en is bestemd voor (permanent) woonverblijf.

1.67 Woonboot

Drijvend of varend object, dat herkenbaar is aan casco romp en opbouw als een (van origine) varend schip dat wordt gebruikt als woning en is bestemd voor (permanent) woonverblijf.

1.68 Woonschip

Een woonark of woonboot, uitsluitend of in hoofdzaak gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie of inrichting, uitsluitend of in hoofdzaak bestemd tot dag- of nachtverblijf van een of meer personen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstanden

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

2.2 bebouwingsgebied

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

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

2.3 bezonningssituatie

Binnen Nederland zijn geen formele (wettelijke) eisen gesteld aan de bezonning van woningen en/of andere bouwwerken. Wel bestaan er de zogenaamde 'lichte' en 'strengere' TNO-norm voor bezonning van woonkamers. Deze vinden hun oorsprong in het woonwaarderingssysteem uit 1962. Zaanstad baseert de bezonningseisen op de lichte TNO-norm (2 i.p.v. 3 bezonningsuren/dag). De gemeente hanteert de eis van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19 februari tot 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam, uitgaande van een zonshoogte van meer dan 10°. Daarbij wordt ook gekeken naar de bezonning van buitenruimten met een recreatief karakter.

Om bij de beoordeling van een bouwplan inzicht te krijgen in de toekomstige bezonningssituatie, wordt de schaduwwerking op maatgevende dagen gehanteerd. Te weten:

- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart of 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat (tussen de hoogste en laagste stand in.)

De laagste stand van de zon, op 22 december, valt buiten de reikwijdte van de TNO-norm en wordt derhalve bij bezonningsdiagrammen buiten beschouwing gelaten.

Als opname tijdstippen wordt achtereenvolgens gehanteerd: 8.00, 10.00, 12.00, 14.00, 16.00, 18.00 en 20.00 uur.

2.4 bouwhoogte

molen

De bouwhoogte van een molen wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de kap van de molen.

Overige bouwwerken

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.

2.5 breedte van een bijbehorend bouwwerk

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

2.6 breedte, lengte of diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren. De steigerbreedte wordt gemeten ter plaatse van de oever.

2.7 breedte van het straatprofiel

De breedte van het straatprofiel is de kortste afstand tussen (denkbeeldig doorgetrokken) zij- en of voorgevel van hoofdgebouwen onderling. Ingeval slechts aan één zijde een hoofdgebouw aanwezig is geldt de kortste afstand tussen (denkbeeldig doorgetrokken) zij- en of voorgevel van hoofdgebouwen tot aan de buitenkant van de rijloper(weg)/voetpad aan de overzijde, loodrecht gemeten.

2.8 dakhelling

Helling langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.9 goothoogte

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

2.10 oppervlakte

2.10.1 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.10.2 oppervlakte van een activiteit

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

2.11 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; en
- f. indien een bijbehorend bouwwerk geen aan- of uitbouw van het hoofdgebouw is, dan is het peil van dat bijbehorend bouwwerk de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.12 straatprofiel

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

2.13 voorgevelrooilijn

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

een lijn die evenwijdig aan de as van de weg, langs een wegzijde met een regelmatig ligging van de voorgevel van de bestaande bebouwing is gelegen, die zoveel mogelijk aansluit aan de voorgevels van de bestaande bebouwing en zoveel mogelijk overeenkomstig de richting van de weg loopt.

2.14 zichtbaarheidslijn

De lijn die wordt getrokken vanuit het midden van het straatprofiel op 1,50m hoogte langs het snijpunt van het verticale gevelvlak en het horizontale dakvlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - functiemenging': bedrijven die staan genoemd in Bijlage 2 de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging in categorie A, B1, B2 of C;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven die staan genoemd in Bijlage 1 de Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein tot en met categorie 3.1;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven': tevens voor (voorzieningen) voor een jachthaven/botenstalling ten behoeve van de recreatievaart;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': maximaal één bedrijfswoning;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1': tevens voor een scheepsreparatie- en onderhoudsbedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2': tevens voor een school met theorielokalen en praktijklokalen;

met daar aan ondergeschikt:

- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. detailhandel;
- j. erven;
- k. tuinen bij bedrijfswoningen;
- l. bedrijfskantines;
- m. kantoorruimten;
- n. reclameobjecten;
- o. verkeersvoorzieningen;
- p. en andere bijbehorende functies en voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

Voor het bovenstaande gebruik gelden de specifieke gebruiksregels in lid 3.3, aangevuld met de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 12.

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; en
 3. het algemeen toegestane gebruik zoals omschreven in artikel 12.
- b. Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 11, aangevuld met de volgende specifieke bouwregels.

3.2.2 Gebouwen

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

- a. een gebouw mag alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd;
- b. in afwijking van sub a. mogen de wieken en de stelling van een molen buiten het bouwvlak reiken;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte en/of bouwhoogte (m)' mag de goot- en/of bouwhoogte niet hoger zijn dan de aangegeven hoogte; en

- e. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan de aangegeven hoogte.

3.2.3 Erf- of terreinafscheidingen

In aanvulling op of afwijking van het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het bouwen van erf- of terreinafscheidingen alleen de volgende regels:

- a. een erf- of terreinafscheiding mag niet hoger zijn dan 3 meter.

3.2.4 Vlaggenmasten

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

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

3.2.5 Overige bouwwerken

In aanvulling op of afwijking van 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 een hijskraan mag niet hoger zijn dan 30 meter; en
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet zijnde een hijskraan, mag niet hoger zijn dan 10 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

- a. Gronden en panden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebruikt worden overeenkomstig de functie(s) zoals omschreven in lid 3.1.
- b. Voor het gebruik gelden de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 12, aangevuld met de volgende specifieke gebruiksregels.

3.3.2 jachthaven

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

- a. uitsluitend kleinschalig ondergeschikt onderhoud aan boten is toegestaan.

3.3.3 Scheepsreparatie- en onderhoudsbedrijf

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

- a. reparatie van metalen schepen van meer dan 25 m lengte is toegestaan;
- b. het proefdraaien van motoren, waaronder motoren van > 1 MW, is toegestaan ;
- c. werkzaamheden aan en het proefdraaien van elektromotoren is toegestaan;
- d. constructie- en machinebouwwerkzaamheden die qua aard en omvang gelijk te stellen zijn als activiteiten binnen milieucategorie 4.1 zijn naast de scheepsreparatie- en onderhoudsactiviteiten toegestaan;
- e. het bepaalde onder a. t/m d. is niet toegestaan in de avond- en nachtperiode van 19.00-07.00 uur.

3.3.4 School

Het praktijkonderwijs is toegestaan in praktijklokalen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2' en omhelst uitsluitend (milieubelastende) activiteiten die qua aard en omvang minder, gelijk of vergelijkbaar zijn aan (milieubelastende) activiteiten van bedrijven zoals genoemd in Bijlage 2.

3.3.5 *Kantoorruimten*

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

- a. de kantoorruimte mag niet de hoofdactiviteit zijn van een bedrijf;
- b. de kantoorruimte moet direct gerelateerd zijn aan de hoofdactiviteit van een bedrijf;
- c. de oppervlakte van de kantoorruimten mag niet groter zijn dan 50% van de totale oppervlakte van een bedrijf.

3.3.6 *Buitenopslag*

In aanvulling op of afwijking van het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het gebruik van gronden ten behoeve van opslag in de buitenruimte ook de volgende regels:

- a. opslag in de buitenruimte is niet toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - functiemenging';
- b. opslag in de buitenruimte mag voor het overige alleen als dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering en de opslag niet hoger is dan 6 meter.

3.3.7 *Parkeren, manoeuvreren, laden en lossen*

In aanvulling op of afwijking van het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren, manoeuvreren, laden en lossen ook de volgende regels:

- a. parkeren, manoeuvreren, laden en lossen dient op eigen terrein plaats te vinden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'PM' het parkeren, manoeuvreren en laden en lossen elders mag worden opgelost.

3.3.8 *Detailhandel ondergeschikt*

In aanvulling op of afwijking van het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het gebruiken van panden en gronden ten behoeve van detailhandel ondergeschikt aan ander gebruik ook de volgende regels:

- a. de detailhandel is niet toegestaan als de hoofdactiviteit van een bedrijf;
- b. de voor verkoop aangeboden producten moeten helemaal of gedeeltelijk geproduceerd zijn in het productieproces van het bedrijf;
- c. de oppervlakte van de detailhandelsactiviteiten mag niet groter zijn dan 20% van het totale oppervlakte van een bedrijf of voorziening, met een maximum van 250 m²; en
- d. de volgende detailhandel is niet toegestaan:
 1. een supermarkt;
 2. de verkoop van vuurwerk; en
 3. detailhandel in volumineuze goederen, met uitzondering van de verkoop van boten.

3.3.9 *Horeca bedrijfskantine*

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

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

3.3.10 *Voorwaardelijke verplichting geluid*

Het gebruik van een geluidgevoelig object, conform deze bestemming is uitsluitend toegestaan indien het gebouw is voorzien van (een) dove gevel(s) en deze als zodanig in stand worden gehouden, tenzij middels akoestisch (nader) onderzoek wordt aangetoond dat:

- a. wordt voldaan aan (een) door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde(n); of
- b. op de gevel van een geluidgevoelig object wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.1. a. en b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voorzover die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de volgens lid 3.1 a. en b. toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- b. het bepaalde in lid 3.1. a. en b. om bedrijven toe te laten uit één of meer categorieën hoger dan de in lid 3.1 a. en b. genoemde categorieën, voorzover die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden te behoren tot de volgens lid 3.1 a. en b. toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor- en zijtuinen bij woningen.

Voor het bovenstaande gebruik gelden de specifieke gebruiksregels in lid 4.3 en de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 12.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van:
 - 1. de functie(s) zoals omschreven in lid 4.1;
 - 2. het specifiek toegestane gebruik zoals omschreven in lid 4.3; en
 - 3. het algemeen toegestane gebruik zoals omschreven in artikel 12.
- b. Gebouwen zijn niet toegestaan.
- c. Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 11, aangevuld met de volgende specifieke bouwregels.

4.2.2 Kunstobjecten

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

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

4.2.3 Overige bouwwerken

In aanvulling op of afwijking van 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 voor de voorgevellijn mag niet hoger zijn dan 1 meter; en
- c. de bouwhoogte van het bouwwerk achter de voorgevellijn mag niet hoger zijn dan 2 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Algemeen

- a. Gronden en panden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebruikt worden overeenkomstig de functie(s) zoals omschreven in lid 4.1.
- b. Voor het gebruik gelden tevens de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 12.

4.3.2 Uitsluiting algemene gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde in lid 12.2, is het niet toegestaan gronden en panden te gebruiken ten behoeve van:

- a. laad- en losvoorzieningen;
 - b. manoeuvreerruimtes;
- ten behoeve van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsgebieden; en
- b. verkeersvoorzieningen voor (buurt)ontsluiting en langzaam verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- a. reclameobjecten;
- b. voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer.

Voor het bovenstaande gebruik gelden tevens de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 12.

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 algemeen toegestane gebruik zoals omschreven in artikel 12.
- b. Gebouwen zijn niet toegestaan.
- c. Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 11, aangevuld met de volgende specifieke bouwregels.

5.2.2 Kunstobjecten

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

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

5.2.3 Speelvoorzieningen

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

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

5.2.4 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; en
- b. de bouwhoogte van het bouwwerk mag niet hoger zijn dan 3 meter.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

- a. oeverstroken en oeversooringen;
- b. kaden en andere vormen van oeversooringen;
- c. dammen, taluds, duikers;
- d. steigers;
- e. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Voor het bovenstaande gebruik gelden tevens de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 12.

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; en
 - 2. het algemeen toegestaan gebruik zoals omschreven in artikel 12.
- b. Gebouwen zijn niet toegestaan.
- c. Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 11, aangevuld met de volgende specifieke bouwregels.

6.2.2 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; en
- b. de bouwhoogte van het overige bouwwerk mag niet hoger zijn dan 3 meter.

Artikel 7 Water - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beroeps- en recreatievaart;
- b. water;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven': tevens voor (voorzieningen voor) een jachthaven/botenstalling ten behoeve van de recreatievaart met inbegrip van de inkoop en verkoop van boten alsmede het verhuren van boten;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' is een scheepsreparatie- en onderhoudsbedrijf met bijbehorende ligplaatsen toegestaan;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 2' zijn tijdelijke ligplaatsen ten behoeve van een scheepsreparatie- en -onderhoudsbedrijf toegestaan, maar zijn scheepsreparatie- en onderhoudswerkzaamheden niet toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 3' is een tijdelijke ligplaats voor te repareren schepen toegestaan;

met de daarbij behorende:

- h. kaden en damwanden;
- i. oeverstroken en oevervoorzieningen;
- j. scheepsvaartverkeerstekens en andere nautische verkeersvoorzieningen;
- k. sluizen; en
- l. steigers en andere werken ten behoeve van waterrecreatie en beroepsmatig varen;
- m. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Voor het bovenstaande gebruik gelden de specifieke gebruiksregels in lid 7.3, aangevuld met de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 12.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van:
 1. de functie(s) zoals omschreven in lid 7.1;
 2. het specifiek toegestane gebruik zoals omschreven in lid 7.3; en
 3. het algemeen toegestane gebruik zoals omschreven in artikel 12.
- b. Gebouwen zijn niet toegestaan.
- c. Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 11, aangevuld met de volgende specifieke bouwregels.

7.2.2 Drijvende dokken

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

- a. drijvende dokken mogen alleen gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1'.

7.2.3 Kunstobjecten

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

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

7.2.4 Steigers

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

- a. de waterbreedte waarin een steiger toegestaan is bedraagt 8 meter of meer.

7.2.5 *Scheepvaartverkeerstekens en andere nautische verkeersvoorzieningen*

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

- a. de bouwhoogte van scheepvaartverkeerstekens en andere nautische voorzieningen mag niet hoger zijn dan 12 meter.

7.2.6 *Hijsinstallaties*

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' is maximaal één hijsinstallatie toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' is maximaal één hijsinstallatie toegestaan;
- c. binnen de overige aanduidingen is geen hijsinstallatie toegestaan;
- d. de bouwhoogte van een hijsinstallatie mag niet hoger zijn dan 30 meter.

7.2.7 *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; en
- b. de bouwhoogte van het bouwwerk mag niet hoger zijn dan 5 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 *Algemeen*

- a. Gronden en panden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebruikt worden overeenkomstig de functie(s) zoals omschreven in lid 7.1.
- b. Voor het gebruik gelden de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 12.

7.3.2 *Woonschepen*

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

7.3.3 *Specifieke vorm van water - 1 t/m 3*

- a. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van water 1 t/m 3' is het toegestaan binnenvaartschepen aan te meren.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1 en 2' is het toegestaan scheepsreparatie- en onderhoudsactiviteiten, uit te voeren aan binnenvaartschepen.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' zijn een drijvend dok, drijvende kade en een hijsinstallatie toegestaan.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 2 en 3' zijn binnenvaartschepen verplicht evenwijdig aan de kade aan te meren.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 3' is het niet toegestaan scheepsreparatie- en onderhoudsactiviteiten uit te voeren aan binnenvaartschepen.
 - 1. dit verbod geldt niet voor scheepsreparatie- en onderhoudsactiviteiten die plaatsvinden aan het deel van een binnenvaartschip dat binnen de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1 of 2' ligt;
 - 2. dit verbod geldt niet voor het aanmeren van binnenvaartschepen.

7.3.4 *Gebruiksregels t.p.v. aanduiding 'jachthaven'*

Ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend ligplaatsen ten behoeve van de recreatievaart zijn toegestaan;
- b. bedrijfsmatig onderhoud/reparatie of het uitvoeren van milieubelastende activiteiten is niet toegestaan.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- met daarbij behorende:
- b. erven; en
- c. tuinen.

Voor het bovenstaande gebruik gelden de specifieke gebruiksregels in lid 8.3, aangevuld met de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 12.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van:
 - 1. de functie(s) zoals omschreven in lid 8.1;
 - 2. het specifiek toegestane gebruik zoals omschreven in lid 8.3; en
 - 3. het algemeen toegestane gebruik zoals omschreven in artikel 12.
- b. Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 11, aangevuld met de volgende specifieke bouwregels.

8.2.2 Hoofdgebouwen

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

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen een bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet hoger zijn dan de aangegeven hoogte.

8.2.3 Uitbreiding van een hoofdgebouw

- a. Indien een hoofdgebouw wordt uitgebreid binnen het bouwvlak, dan gelden voor de uitbreiding de regels uit lid 8.2.2 in plaats van de regels voor bijbehorende bouwwerken.

8.2.4 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied niet meer dan 4 meter van het hoofdgebouw

Het is toegestaan tot en met 4 meter van het hoofdgebouw een bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw in het achtererfgebied te bouwen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. het bijbehorende bouwwerk of de uitbreiding staat op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevel of het verlengde ervan;
- b. het bijbehorende bouwwerk of de uitbreiding daarvan staat op ten minste 3 meter afstand van een naburig hoofdgebouw met woonfunctie;
- c. de dakvoet van het bijbehorende bouwwerk of de uitbreiding is maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,3 meter met een maximale hoogte van 5 meter;
- d. als het hoofdgebouw geen mansardekap heeft is het bijbehorende bouwwerk of de uitbreiding voorzien van een kap die is afgeleid van de kap van het hoofdgebouw;
- e. als het hoofdgebouw een mansardekap heeft geldt dat het bijbehorende bouwwerk of de uitbreiding daarvan een zadeldak heeft waarbij de hellingshoek van het dakvlak hiervan niet groter is dan de hellingshoek van de denkbeeldige lijn tussen goot en nok van het hoofdvolume;
- f. de daknok van het bouwwerk is ten minste 1,5 meter lager is dan de daknok van het hoofdgebouw; en
- g. als het hoofdgebouw in de vorm van een stolptypologie is gebouwd, is het bouwwerk

slechts toegestaan achter de achtergevelrooilijn.

8.2.5 *Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied buiten 4 meter van het hoofdgebouw*

Het is toegestaan meer dan 4 meter van het hoofdgebouw en minder dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied een bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan in het achtererfgebied te bouwen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. het bouwwerk voldoet aan artikel 2 lid 3 sub b bijlage II Bor; en
- b. de formule, bedoeld in artikel 2 lid 3 sub b onder 1 bijlage II Bor, is niet van toepassing voor zover deze betrekking heeft op de perceelgrens grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied.

8.2.6 *Maximum oppervlakte bouwwerken in bebouwingsgebied*

De oppervlakte van bouwwerken in het bebouwingsgebied mag niet meer bedragen 150 m².

8.2.7 *Dakkapellen*

1. In afwijking van het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het bouwen van dakkapellen de volgende regels:
 - a. per dakvlak van een hoofdgebouw zijn maximaal 2 dakkapellen toegestaan;
 - b. dakkapellen op hetzelfde dakvlak liggen op één horizontale lijn met elkaar;
 - c. gemeten vanaf de voet van de dakkapel is de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter;
 - d. de bovenzijde van een dakkapel ligt niet meer dan 0,5 meter onder de daknok;
 - e. een dakkapel ligt op een afstand van ten minste 0,5 meter van de zijkant van het dak;
 - f. de afstand tussen dakkapellen moet ten minste 0,5 meter zijn; de voet van een dakkapel ligt tussen 0,5 meter en 1 meter boven de goothoogte van het hoofdgebouw of het bijbehorend bouwwerk;
 - g. een dakkapel in het voordakvlak mag niet breder zijn dan 50% van de voorgevel, met een maximum van 4,5 meter;
 - h. een dakkapel in het zijdakvlak mag niet breder zijn dan 50% van het onderliggende geveldeel;
 - i. een dakkapel wordt niet gebouwd op:
 - een gebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het alleen voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden; of
 - een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden;
2. Van het bepaalde in lid a kan worden afgeweken als op het moment van het indienen van de aanvraag een vergunde trendsetter in hetzelfde bouwblok of bij gelijke architectuur in de nabije omgeving aanwezig is en wordt aangesloten.

8.2.8 *Erfafscheidingen*

In aanvulling op of afwijking van het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het bouwen van erfafscheidingen alleen de volgende regels:

- a. een afscheiding mag niet hoger zijn dan 2 meter.

8.2.9 *Herbouw bestaande bebouwing*

In aanvulling op of afwijking van het bepaalde in lid 8.2.3 t/m lid 8.2.6 en lid 8.2.15, gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende regels:

- a. indien het maximum te bebouwen oppervlak van het bebouwingsgebied in lid 8.2.6 is overschreden door bestaande bebouwing, dan mag 50% van de overschrijding bij het maximum te bebouwen oppervlak worden opgeteld; en
- b. indien de maximum goot- en/of bouwhoogte van een bestaand bijbehorend bouwwerk hoger is dan toegestaan in lid 8.2.4, dan geldt bij herbouw van dat bijbehorend bouwwerk de bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

8.2.10 Whirlpool of jacuzzi

In aanvulling op of afwijking van het bepaalde in lid 8.2.3 t/m lid 8.2.6, gelden voor het bouwen van een whirlpool of jacuzzi de volgende regels:

- a. een whirlpool of jacuzzi is alleen toegestaan in het achtererfgebied;
- b. een whirlpool of jacuzzi mag niet groter zijn dan 20% van het bouwperceel met een maximum van 10 m²; en
- c. de whirlpool of jacuzzi steekt niet meer dan 1,00 meter boven het maaiveld uit.

8.2.11 Luifel

In aanvulling op of afwijking van het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het bouwen van een luifel de volgende regels:

- a. de luifel wordt aangebracht boven de voordeur en voor een deel aan weerszijden daarvan;
- b. de luifel is niet breder dan 2 meter;
- c. de luifel is niet dieper dan 1 meter;
- d. de luifel is niet hoger dan 0,5 meter boven de gevelopening van de voordeur; en
- e. de luifel wordt bij aanwezigheid van een erker aangesloten op de bouwhoogte van de erker en kan in afwijking van onderdeel c over de volledige diepte aan de erker worden gekoppeld.

8.2.12 Speeltoestellen

In aanvulling op of afwijking van het bepaalde in lid 8.2.3 t/m lid 8.2.6, gelden voor het bouwen van een sport- of speeltoestel hoger dan 2,5 meter de volgende regels:

- a. deze is niet hoger dan 3 meter;
- b. deze ligt 3 meter of meer van de perceelsgrens; en
- c. functioneert alleen door de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens.

8.2.13 Vijver

In aanvulling op of afwijking van het bepaalde in lid 8.2.3 t/m lid 8.2.6 gelden voor het bouwen van een vijver de volgende regels:

- a. de oppervlakte is niet meer dan 35 m²;
- b. de vijver steekt niet meer dan 0,20 meter boven het maaiveld uit; en
- c. randapparatuur voor de vijver wordt in het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk geïnstalleerd.

8.2.14 Openlucht zwembad

In aanvulling op of afwijking van het bepaalde in lid 8.2.3 t/m lid 8.2.6 gelden voor het bouwen van een openlucht zwembad de volgende regels:

- a. de oppervlakte is niet meer dan 35 m²;
- b. het zwembad is alleen toegestaan op een afstand van 3 meter of meer van de voorgevel of het verlengde daarvan;
- c. de afstand van het zwembad tot een perceelgrens is 3 meter of meer;
- d. het zwembad steekt niet meer dan 0,20 meter boven het maaiveld uit; en
- e. randapparatuur voor het zwembad wordt in het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk geïnstalleerd.

8.2.15 Overige bouwwerken

In aanvulling op of afwijking van 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; en
- b. de bouwhoogte van het bouwwerk mag niet hoger zijn dan 15 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Algemeen

- a. Gronden en panden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebruikt worden overeenkomstig de functie(s) zoals omschreven in lid 8.1.
- b. Voor het gebruik gelden de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 12, aangevuld met de volgende specifieke gebruiksregels.

8.3.2 Voorwaardelijke verplichting - geluid

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden als woning indien uit een gevelweringsonderzoek is gebleken dat de maximale binnenwaarde van 35 dB(A) in de woning vanwege de geluidbelasting ten gevolge van bedrijvigheid op de industrieterreinen 'Kramer', 'Poeldijk' en 'Zetmeelbedrijven de Bijenkorf' wordt overschreden, tenzij er voorzieningen aan de woning worden getroffen en in stand worden gehouden zolang de woning in gebruik is als geluidgevoelig object.

8.3.3 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het gebruik van een deel van een woning ten behoeve van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis ook de volgende regels:

- a. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie;
- b. de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend;
- c. de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit heeft geen verkeersaantrekkende werking;
- d. de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit mag geen, buiten de woning waarneembare, trilling, geur of geluid veroorzaken;
- e. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of de bedrijfsmatige activiteit is niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 65 m²; en
- f. de volgende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan:
 1. detailhandel, anders dan detailhandel ondergeschikt aan de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten; en
 2. horeca.

8.3.4 Dakterrassen

1. In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het gebruik van gronden en gebouwen voor een dakterras ook de volgende regels:
 - a. het dakterras wordt alleen vanuit de woning ontsloten;
 - b. het dakterras ligt maximaal 4 meter uit de achtergevelrooilijn van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
 - c. er wordt voldaan aan artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek;
 - d. het dakterras wordt aangevraagd door de eigenaar van het dak;
 - e. er worden geen andere bouwwerken dan een hekwerk gebouwd;
 - f. het hekwerk is maximaal de hoogte zoals omschreven in het Bouwbesluit;
 - g. zowel het hekwerk als het terras worden geplaatst achter de zichtbaarheidslijn;
 - h. zowel het hekwerk als het terras liggen 1 meter of meer terug ten opzichte van de voorgevel, of zijn in het dakvlak verwerkt;
 - i. hekwerk en terras liggen gelijk aan of terug liggend van de zijgevel, als de zijgevel aan openbaar toegankelijk gebied grenst;
2. Van lid 1 kan worden afgeweken als op het moment van het indienen van de aanvraag een vergunde trendsetter in hetzelfde bouwblok of bij gelijke architectuur in de nabije omgeving aanwezig is en wordt aangesloten.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

9.2 Bouwregels

- a. Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden zijn geen bouwwerken toegestaan;
- b. Het bepaalde onder a is, met uitzondering van beschermde rijks-, provinciale- of gemeentelijke monumenten, niet van toepassing op bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² of die niet dieper gaan dan 50 cm;
- c. Bij het bouwen van de in lid b bedoelde bouwwerken zijn de regels van de betreffende primaire bestemming van toepassing.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 9.2 sub a en toestaan dat bouwwerken ten behoeve de op deze gronden liggende primaire bestemmingen worden gebouwd. Bij het bouwen zijn de regels van de betreffende primaire bestemming van toepassing.

9.3.2 Voorwaarden

- a. een omgevingsvergunning kan worden verleend indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk niet zal leiden tot verstoring van archeologische resten;
- b. voor zover het oprichten van het gebouw, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 9.2 sub a indien aan de reguliere omgevingsvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de oprichting van het gebouw te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de reguliere bouwvergunning te stellen kwalificaties;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- d. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders de gemeentelijke archeoloog om advies.

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

9.4.1 Algemeen

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 50 centimeter;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

9.4.2 *Uitzondering*

Het bepaalde onder 9.4.1 is niet van toepassing op werken die:

- a. het normale onderhoud betreffen, of
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. een oppervlakte hebben kleiner dan 50 m² of niet dieper gaan dan 50 cm, met uitzondering van beschermde rijks-, provinciale- of gemeentelijke monumenten.

9.4.3 *Voorwaarden*

- a. de omgevingsvergunning kan worden verleend indien gebleken is dat de in lid 9.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet zullen leiden tot verstoring van archeologische resten;
- b. voor zover de in lid 9.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend indien daaraan de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden 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;
- c. de vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- d. alvorens de vergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders de gemeentelijke archeoloog om advies.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Parkeren

11.1.1 Voldoende parkeervoorzieningen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt dat:

- a. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
- b. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de parkeernormen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016"; en
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, herzien of vervangen rekening wordt gehouden met de wijziging, herziening of vervangende beleidsregels.

11.1.2 Afwijken van de parkeernormen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de normen in 11.1.1, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de ontbrekende parkeervoorzieningen worden anderszins voldoende gecompenseerd;
- b. anderszins voldoende gecompenseerd betekent dat wordt voldaan aan de ontheffings- of afwijkmogelijkheden in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016"; en
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, herzien of vervangen rekening wordt gehouden met de wijziging, herziening of vervangende beleidsregels.

11.2 Duikers in en bruggen boven water

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

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

11.3 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen of waterhuishoudkundige voorzieningen

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

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

11.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

1. het bouwen van gronden binnen het plangebied is slechts toegestaan indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden conform het gemeentelijk beleid en de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.
2. indien de onder 1. genoemde beleid(s) gedurende de planperiode worden gewijzigd, herzien of vervangen dient rekening te worden gehouden met die wijziging, herziening of vervangende beleid(s).

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

- a. Tenzij in de bestemmingsregels nadrukkelijk anders is bepaald, is het niet toegestaan gronden en panden te gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven ten behoeve van:
1. seksinrichtingen;
 2. Bevi-inrichtingen;
 3. de productie, opslag of verkoop van vuurwerk;
 4. opslag anders dan ter plaatse noodzakelijk ten behoeve van de bestemming;
 5. het storten van puin en afvalstoffen;
 6. opslag van aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
 7. een permanente standplaats voor kampeermiddelen;
 8. 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; en
 9. 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. Het verbod op kamergewijze verhuur geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur'.

12.2 Toegestaan ondergeschikt gebruik

Tenzij in de bestemmingsregels nadrukkelijk anders is bepaald, is het toegestaan gronden en panden te gebruiken ten behoeve van de volgende functies, mits deze functies ondergeschikt zijn aan het ter plaatse geldende hoofdgebruik zoals opgenomen in de bestemmingsregels:

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

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Gezoneerd industrieterrein Wet geluidhinder

13.1.1 aanduiding 'geluidzone - industrieterrein' en 'geluidzone - industrieterrein 2'

- a. Ter plaatse van de aanduidingen gelden de volgende geluidzones als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder:
 1. de geluidzone van 'Poeldijk en Zetmeelbedrijven de Bijenkorf (ZBB)' ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrieterrein';
 2. de geluidzone van 'Kramer' ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrieterrein 2' ;
- b. binnen deze aanduidingen is het niet toegestaan gronden en panden te gebruiken als geluidgevoelig object; en
- c. is lid b is niet van toepassing op het bestaand gebruik van bestaande bebouwing.

13.1.2 Afwijken van het verbod op geluidgevoelige objecten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 13.1.1 sub b om een geluidgevoelig object toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

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

13.2 Gezoneerd bedrijventerrein Kramer

Ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd bedrijventerrein' vormen de percelen het geluidgezoneerd industrieterrein (zoals bedoeld in de Wet geluidhinder) van het scheepsreparatie- en onderhoudsbedrijf 'Kramer' zoals genoemd in 13.1.1 sub a. onder 2. toegestaan.

13.3 Vijwaringszone - molenbiotoop

13.3.1 Aanduidingsregel

Ter plaatse van de aanduiding 'Vijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het beschermen van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

13.3.2 Bouwregels

Binnen de in lid 13.3.1 bedoelde zone gelden in afwijking van de onderliggende regels voor nieuwe gebouwen en bouwwerken de volgende maximale hoogtematen, welke worden berekend met behulp van de volgende formule: $H = X/n + c.z$, waarin:

H = maximale hoogte in m

X = afstand obstakel tot molen in m

n = 50 in m

c = constante = 0,2

z = askophoogte molen in m

13.3.3 *Afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.3.1 teneinde een grotere bouwhoogte toe te staan als een gebouw bepaalde bijbehorende bouwwerken vereist mits:

- a. de hoogte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 3 m ten opzichte van de toegestane bouwhoogte;
- b. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 50 m² per gebouw;
- c. de vergunning wordt slechts verleend nadat een terzake deskundige instantie om advies is gevraagd.

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

1. Binnen de in lid 13.3.1 bedoelde zone is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ophogen van gronden;
 - b. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting.
2. De in lid 1. bedoelde omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het werk, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan:
 - a. het huidige en het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, en
 - b. de waarde van de molen als landschapselement;en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen, in verband waarmee gehoord wordt de molenbeheerder.
3. Het in lid 1. vervatte verbod is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
 - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
 - b. reeds mogen worden uitgevoerd of uitgevoerd worden krachtens een verleende vergunning.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijking algemeen

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

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 5 meter, en een maximale brutovloeroppervlak van 30 m² worden gebouwd;
- b. wordt afgeweken van de in de planregels voorgeschreven maten, afmetingen, percentages met maximaal 10%;
- c. wordt afgeweken van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen en aanduidingen; en
- d. bouwwerken ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen worden gebouwd;

mits voldaan wordt aan de volgende regels:

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

14.2 Afwijking verbod op kamerverhuur

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 12.1 om het veranderen in, om te zetten tot en/of te vergroten ten behoeve van kamergewijze verhuur, mits:

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

Artikel 15 Overige regels

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

15.1.1 Algemeen

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

- a. het aantasten, kappen, rooien of verwijderen van vegetatie.

15.1.2 Uitzondering

Het in lid 15.1.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud van de gronden;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van vaststelling van dit plan.

15.1.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor de in lid 15.1.1 genoemde werken en werkzaamheden kan alleen worden verleend, mits voldaan is aan de volgende regels:

- a. nadat ecologisch vervolgonderzoek is verricht, zoals volgt uit de 'Natuurtoets, Kramer Zaandam' d.d. 19 juli 2023, projectnummer 0486164.100;
- b. eventuele uit dit vervolgonderzoek volgende maatregelen en/of benodigde ontheffingen of vergunningen zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden en/of verkregen.

15.2 Van toepassing verklaring

1. Voor zover er in dit bestemmingsplan bij de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie -1' geen (enkel- en/of dubbel)bestemmingen zijn opgenomen, gelden de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan in aanvulling op de regels en verbeelding van onderstaande onderliggende bestemmingsplannen:

bestemmingsplan	IMRO	Vastgesteld
Zaandam Noord	NL.IMRO.0479.STED3773B P-0401	23 januari 2014
Oude Koog-Rooswijk	NL.IMRO.0479.STED3753B P-0309	19 juli 2012

2. Voor zover de onder 1. genoemde gebiedsaanduiding aanleiding geeft tot een andere uitleg dan de bestemmingen uit de onderliggende bestemmingsplannen, dan prevaleert de regels voor de gebiedsaanduiding uit dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Bouwwerken

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

16.2 Gebruik

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

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan Hemmes Kramer van de gemeente Zaanstad.