Omgevingsplan Zaanstad

**Versie 0.10**

*Toelichting*

De algemene toelichting op het omgevingsplan is los bijgevoegd.

De artikelsgewijze toelichting is in groene kaders opgenomen bij de regels.

*Afdelingen en paragrafen*

De (nummering van) de afdelingen en paragrafen zijn voorlopig en kunnen nog wijzigen tijdens de uitwerking van het omgevingsplan.

*Nummering van de artikelen*

De nummering van de artikelen wordt pas ingevuld wanneer de software voor het maken van omgevingsplannen beschikbaar is.

**Inhoudsopgave**

[Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen 5](#_Toc59626381)

[Afdeling 1.1 Definities 5](#_Toc59626382)

[Hoofdstuk 5 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving 6](#_Toc59626383)

[Afdeling 5.1 Het grondgebied van de gemeente Zaanstad 6](#_Toc59626384)

[Afdeling 5.2 Gebiedstypes 7](#_Toc59626385)

[Paragraaf 5.2.1 Woongebieden 7](#_Toc59626386)

[Afdeling 5.3 Aanwijzingen voor het bouwen 8](#_Toc59626387)

[Paragraaf 5.3.1 Welstandsgebied 8](#_Toc59626388)

[Afdeling 5.4 Aanwijzingen voor de buitenruimte 9](#_Toc59626389)

[Paragraaf 5.4.1 Verplichte aanleg van groen 9](#_Toc59626390)

[Paragraaf 5.4.2 Verplichte aanleg van water 9](#_Toc59626391)

[Afdeling 5.5 Beperkingengebieden 9](#_Toc59626392)

[Paragraaf 5.5.1 Beperkingengebied buisleiding voor gevaarlijke stoffen 9](#_Toc59626393)

[Paragraaf 5.5.2 Beperkingengebied hoogspanningsverbinding 9](#_Toc59626394)

[Paragraaf 5.5.3 Beperkingengebied magneetveldzone 10](#_Toc59626395)

[Paragraaf 5.5.4 Beperkingengebied waterkering 10](#_Toc59626396)

[Afdeling 5.6 Overige aanwijzingen 10](#_Toc59626397)

[Hoofdstuk 6 Activiteiten 12](#_Toc59626398)

[Afdeling 6.1 Algemene bepalingen over activiteiten 12](#_Toc59626399)

[Afdeling 6.2 Bouwen 14](#_Toc59626400)

[Paragraaf 6.2.1 Algemene bepalingen over bouwen 14](#_Toc59626401)

[Paragraaf 6.2.2 Het uiterlijk aanzien van een bouwwerk 16](#_Toc59626402)

[Paragraaf 6.2.3 Het veranderen van een bouwwerk 20](#_Toc59626403)

[Paragraaf 6.2.4 Het bouwen van een hoofdgebouw 21](#_Toc59626404)

[Paragraaf 6.2.5 Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk 22](#_Toc59626405)

[Paragraaf 6.2.6 Het bouwen van een gebouw 26](#_Toc59626406)

[Paragraaf 6.2.7 Het bouwen van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde 26](#_Toc59626407)

[Paragraaf 6.2.8 Het bouwen van een erf- of perceelafscheiding 28](#_Toc59626408)

[Paragraaf 6.2.9 Het bouwen van een bouwwerk bij een woning 31](#_Toc59626409)

[Paragraaf 6.2.10 Het bouwen van een nutsvoorziening en infrastructuur 39](#_Toc59626410)

[Paragraaf 6.2.11 Het bouwen bij een agrarische activiteit 46](#_Toc59626411)

[Afdeling 6.3 Het gebruik van bouwwerken 46](#_Toc59626412)

[Paragraaf 6.3.1 Het gebruiken van een bouwwerk op een erf 46](#_Toc59626413)

[Paragraaf 6.3.2 Het gebruiken van een dak als dakterras 47](#_Toc59626414)

[Afdeling 6.4 Het aanleggen en gebruiken van de buitenruimte 49](#_Toc59626415)

[Paragraaf 6.4.1 Het aanleggen en gebruiken van de openbare buitenruimte 49](#_Toc59626416)

[Paragraaf 6.4.2 Het aanleggen en dempen van water (verplichting) 51](#_Toc59626417)

[Paragraaf 6.4.3 Het aanleggen en verwijderen van groen (verplichting) 52](#_Toc59626418)

[Paragraaf 6.4.4 Het aanleggen en gebruiken van een erf 53](#_Toc59626419)

[Paragraaf 6.4.5 Het gebruiken van het voorerfgebied als parkeervoorziening voor een auto of een groter voertuig 54](#_Toc59626420)

[Afdeling 6.5 Wonen 56](#_Toc59626421)

[Paragraaf 6.5.1 Algemene bepalingen over wonen 56](#_Toc59626422)

[Paragraaf 6.5.2 Wonen (verbod) 59](#_Toc59626423)

[Paragraaf 6.5.3 Het wonen in een onzelfstandige woonruimte 59](#_Toc59626424)

[Paragraaf 6.5.4 Woningsplitsing 60](#_Toc59626425)

[Paragraaf 6.5.5 Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis 62](#_Toc59626426)

[Afdeling 6.6 Bedrijfsactiviteiten 70](#_Toc59626427)

[Paragraaf 6.6.1 Algemene bepalingen over bedrijfsactiviteiten 70](#_Toc59626428)

[Paragraaf 6.6.2 Bedrijfsactiviteiten (verbod) 70](#_Toc59626429)

[Paragraaf 6.6.3 Bedrijfsactiviteiten in en op vaartuigen die voor lange tijd zijn afgemeerd 71](#_Toc59626430)

[Paragraaf 6.6.4 Het exploiteren van een seksinrichting 71](#_Toc59626431)

[Paragraaf 6.6.5 Het produceren, opslaan en verkopen van vuurwerk 72](#_Toc59626432)

[Afdeling 6.7 Milieubelastende activiteiten 75](#_Toc59626433)

[Paragraaf 6.7.1 Het storten van puin en afvalstoffen 75](#_Toc59626434)

[Afdeling 6.8 Cultuur 75](#_Toc59626435)

[Afdeling 6.9 Maatschappelijk 75](#_Toc59626436)

[Afdeling 6.10 Recreatie 75](#_Toc59626437)

[Afdeling 6.11 Sport 76](#_Toc59626438)

[Afdeling 6.12 Wegen 76](#_Toc59626439)

[Afdeling 6.13 Nutsvoorzieningen 76](#_Toc59626440)

[Paragraaf 6.13.1 Het transporteren van gevaarlijke stoffen in een buisleiding 76](#_Toc59626441)

[Paragraaf 6.13.2 Het transporteren van elektriciteit door een hoogspanningsverbinding 76](#_Toc59626442)

[Afdeling 6.14 Activiteiten in beperkingengebieden 77](#_Toc59626443)

[Paragraaf 6.14.1 Activiteiten bij een buisleiding voor gevaarlijke stoffen 77](#_Toc59626444)

[Paragraaf 6.14.2 Activiteiten bij een hoogspanningsverbindingen 79](#_Toc59626445)

[Paragraaf 6.14.3 Activiteiten in een magneetveldzone 79](#_Toc59626446)

[Paragraaf 6.14.4 Activiteiten bij een waterkering 80](#_Toc59626447)

[Afdeling 6.15 Andere activiteiten 81](#_Toc59626448)

[Paragraaf 6.15.1 Het opslaan en stallen van goederen 81](#_Toc59626449)

[Bijlage 1.1 Begripsbepalingen 83](#_Toc59626450)

[Bijlage 1.2 Meet- en rekenbepalingen 85](#_Toc59626451)

[Bijlage 1.3 Overige aanwijzingen 88](#_Toc59626452)

# Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

## Afdeling 1.1 Definities

###### Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, gelden ook voor dit omgevingsplan.

2. In bijlage 1.1 staan aanvullende begripsbepalingen voor dit omgevingsplan.

###### Artikel 1.2 Meet- en rekenbepalingen

Bijlage 1.2 bevat de meet- en rekenbepalingen voor dit omgevingsplan.

*Verplichting digitale standaard*

In de landelijk vastgelegde digitale standaarden (STOP-TPOD omgevingsplan) is geregeld dat dit de eerste artikelen van het omgevingsplan moeten zijn. Vervolgens mag voor het leesgemak wel verwezen worden naar de bijlagen.

*Gebruiksgemak*

In het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) kunnen begrippen in de tekst ‘gelinkt’ worden. De lezer ziet dan dat op een begrip in een juridische regel geklikt kan worden. Als de gebruiker klikt dan gaat deze rechtstreeks naar de relevante begripsbepaling in de bijlage.

*Landelijk eenduidig begrippenkader*

De begrippen in de Omgevingswet zijn wettelijk ook van toepassing op het omgevingsplan. De VNG adviseert om ook de begrippen uit de AMvB’s gebaseerd op de Omgevingswet van toepassing te verklaren, zodat overal in Nederland dezelfde begrippen gelden binnen het omgevingsplan. In het DSO wordt geregeld dat ook de landelijke begrippen ‘gelinkt’ zijn aan de begripsbepaling.

# Hoofdstuk 5 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

## Afdeling 5.1 Het grondgebied van de gemeente Zaanstad

###### Artikel 5.X Werkingsgebied gemeente Zaanstad

Er is een werkingsgebied ‘gemeente Zaanstad’.

###### Artikel 5.X Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf gelden voor het werkingsgebied ‘gemeente Zaanstad’.

###### Artikel 5.X Regels over activiteiten

De volgende regels zijn van toepassing:

a. afdeling 6.1 (Algemene bepalingen over activiteiten);

b. paragraaf 6.2.1 (Algemene bepalingen over bouwen);

c. paragraaf 6.2.3 (Het veranderen van een bouwwerk);

d. paragraaf 6.2.4 (Het bouwen van een hoofdgebouw);

e. paragraaf 6.2.5 (Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk);

f. paragraaf 6.2.6 (Het bouwen van een gebouw);

g. paragraaf 6.2.7 (Het bouwen van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde);

h. paragraaf 6.2.8 (Het bouwen van een erf- of perceelafscheiding);

i. paragraaf 6.2.10 (Het bouwen van een nutsvoorziening en infrastructuur);

j. paragraaf 6.2.11 (Het bouwen bij een agrarische activiteit);

k. afdeling 6.3 (Het gebruik van bouwwerken);

l. paragraaf 6.4.1 (Het aanleggen en gebruiken van de openbare buitenruimte);

m. paragraaf 6.4.4 (Het aanleggen en gebruiken van een erf);

n. paragraaf 6.5.2 (Wonen (verbod));

o. paragraaf 6.6.2 (Bedrijfsactiviteiten (verbod));

p. paragraaf 6.6.3 (Bedrijfsactiviteiten in en op vaartuigen die voor lange tijd zijn afgemeerd);

q. paragraaf 6.6.4 (Het exploiteren van een seksinrichting);

r. paragraaf 6.6.5 (Het produceren, opslaan en verkopen van vuurwerk);

s. paragraaf 6.7.1 (Het storten van puin en afvalstoffen);

t. afdeling 6.13 (Nutsvoorzieningen); en

u. afdeling 6.15 (Andere activiteiten).

*Regels die gelden in de hele gemeente*

Dit werkingsgebied omvat het hele grondgebied van de gemeente Zaanstad. De regels die hier van toepassing worden verklaard zijn regels met een algemene aard die zich daardoor lenen voor zo’n groot werkingsgebied. Op bepaalde locaties, bijvoorbeeld in gebiedstypes, kunnen meer specifieke regels van toepassing worden verklaard. Dit kan in aanvulling op de algemeen geldende regels, maar ook in afwijking daarvan. Afwijken van de algemeen geldende regels gebeurt altijd nadrukkelijk in de bijzondere regeling.

*Tijdens de transitieperiode*

Dit werkingsgebied zal niet meteen worden aangezet voor het hele grondgebied, maar alleen voor de delen van het grondgebied waar een nieuw omgevingsplan wordt vastgesteld. In gebieden waar het omgevingsplan van rechtswege (het overgangsrecht) geldt, wordt dit werkingsgebied nog niet ‘aangezet’. Het werkingsgebied groeit stapsgewijs met elke nieuwe vaststelling van een deel van het omgevingsplan, tot het moment dat uiteindelijk het hele grondgebied van Zaanstad voorzien is van een nieuw omgevingsplan.

## Afdeling 5.2 Gebiedstypes

*Gebiedstypes*

Aan gebiedstypes worden regels over activiteiten gekoppeld die niet gelden voor het hele grondgebied, maar slechts voor een deelgebied (bijvoorbeeld de regels die gebaseerd zijn op de nota woonbebouwing, die gelden alleen voor bepaalde woongebieden). Binnen een gebiedstype wordt met specifieke regels over activiteiten gestuurd op een evenwichtige toedeling van functies, zoals bedoeld in artikel 4.2 lid 1 van de Omgevingswet.

*Oogmerken*

Het is mogelijk om aan gebiedstypes oogmerken toe te kennen, zodat voor de gebruiker duidelijk is welke beleidsdoelen de gemeenteraad wil nastreven in een bepaald gebiedstype. Zo is het denkbaar dat in een gebiedstype voor een bestaande woonwijk in de oogmerken de nadruk wordt gelegd op een rustige, stille omgeving. In het gebiedstype voor een dynamisch woongebied in het centrum van Zaandam kan de nadruk juist liggen op het toestaan van meer dynamische functies (vanwege de binding met het centrumgebied), maar met behoud van een goed woon en leefklimaat.

### Paragraaf 5.2.1 Woongebieden

*Nader in te vullen*

De gebiedstypes worden nader vormgegeven bij het opstellen van de vast te stellen omgevingsplannen. De specifieke invulling is afhankelijk van veel factoren, zoals het karakter van het gebied, de bestaande rechten uit de bestemmingsplannen, de beleidsdoelstellingen, etc. Zo is het denkbaar dat er voor een laag dynamisch woongebied met veel grondgebonden woningen in een dorp een ander gebiedstype geldt dan voor een hoog dynamisch woongebied met veel hoogbouw in centrum van Zaandam. Deze gebieden vragen om een andere set aan regels voor activiteiten.

Voor de beeldvorming zijn er nu 2 gebiedstypes opgenomen zodat de werking duidelijk is. Bij het vast te stellen omgevingsplan kan het daarom zijn dat de gebiedstypes andere namen, oogmerken en/of activiteitenregels hebben.

#### Subparagraaf 5.2.1.1 Gebiedstype woongebied variant 1

###### Artikel 5.X Gebiedstype woongebied variant 1

Er is een werkingsgebied ‘gebiedstype woongebied variant 1’.

###### Artikel 5.X Toepassingsbereik

De regels in deze subparagraaf gelden voor het werkingsgebied ‘gebiedstype woongebied variant 1’.

###### Artikel 5.X Regels over activiteiten

De volgende regels zijn van toepassing:

a. paragraaf 6.2.9 (Het bouwen van een bouwwerk bij een woning);

b. paragraaf 6.4.5 (Het gebruiken van het voorerfgebied als parkeervoorziening voor een auto of een groter voertuigen); en

c. afdeling 6.5 (Wonen).

#### Subparagraaf 5.2.1.2 Gebiedstype woongebied variant 2

###### Artikel 5.X Gebiedstype woongebied variant 2

Er is een werkingsgebied ‘gebiedstype woongebied variant 2.

###### Artikel 5.X Toepassingsbereik

De regels in deze subparagraaf gelden voor het werkingsgebied ‘gebiedstype woongebied variant 2.

###### Artikel 5.X Regels over activiteiten

De volgende regels zijn van toepassing:

a. paragraaf 6.2.9 (Het bouwen van een bouwwerk bij een woning); en

b. afdeling 6.5 (Wonen).

*Weinig verschillen*

In deze eerste versie van het omgevingsplan zijn de algemene regels voor bestaande woongebieden uitgewerkt. De verschillen tussen de varianten wordt groter wanneer er meer bijzondere regels zijn uitgewerkt.

## Afdeling 5.3 Aanwijzingen voor het bouwen

### Paragraaf 5.3.1 Welstandsgebied

###### Artikel 5.X Welstandsgebied

Er is een werkingsgebied ‘welstandsgebied’.

###### Artikel 5.X Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf gelden voor het werkingsgebied ‘welstandsgebied’.

###### Artikel 5.X Regels over activiteiten

De regels in paragraaf 6.2.2 (Het uiterlijk aanzien van een bouwwerk) zijn van toepassing.

## Afdeling 5.4 Aanwijzingen voor de buitenruimte

### Paragraaf 5.4.1 Verplichte aanleg van groen

###### Artikel 5.X Groenbehoud

Er is een werkingsgebied ‘Verplichte aanleg van groen.

###### Artikel 5.X Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf gelden voor het werkingsgebied ‘Verplichte aanleg van groen’.

###### Artikel 5.X Regels over activiteiten

De regels in paragraaf 6.4.3 (Het aanleggen en verwijderen van groen (verplichting)) zijn van toepassing.

### Paragraaf 5.4.2 Verplichte aanleg van water

###### Artikel 5.X Watercompensatiegebied

Er is een werkingsgebied ‘Verplichte aanleg van water’.

###### Artikel 5.X Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf gelden voor het werkingsgebied ‘Verplichte aanleg van water’.

###### Artikel 5.X Regels over activiteiten

De regels in paragraaf 6.4.2 (Het aanleggen en dempen van water (verplichting)) zijn van toepassing.

## Afdeling 5.5 Beperkingengebieden

### Paragraaf 5.5.1 Beperkingengebied buisleiding voor gevaarlijke stoffen

###### Artikel 5.X Beperkingengebied buisleiding voor gevaarlijke stoffen

Er is een werkingsgebied ‘beperkingengebied buisleiding voor gevaarlijke stoffen’.

###### Artikel 5.X Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf gelden voor het werkingsgebied ‘beperkingengebied buisleiding voor gevaarlijke stoffen’.

###### Artikel 5.X Activiteiten

De regels in paragraaf 6.14.1 (Activiteiten bij een buisleiding voor gevaarlijke stoffen) zijn van toepassing.

### Paragraaf 5.5.2 Beperkingengebied hoogspanningsverbinding

###### Artikel 5.X Beperkingengebied hoogspanningsverbinding

Er is een werkingsgebied ‘beperkingengebied hoogspanningsverbinding’.

###### Artikel 5.X Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf gelden voor het werkingsgebied ‘beperkingengebied hoogspanningsverbinding’.

###### Artikel 5.X Regels over activiteiten

De regels in paragraaf 6.14.2 (Activiteiten bij een hoogspanningsverbindingen) zijn van toepassing.

*Hoe groot is dit beperkingengebied?*

Het beperkingengebied ligt 6 meter aan weerszijden van de kabels van een hoogspanningsverbinding. De zone is dus breder dan 6 meter aan weerszijden van de mast, omdat de kabels meestal niet loodrecht boven de mast hangen.

### Paragraaf 5.5.3 Beperkingengebied magneetveldzone

###### Artikel 5.X Beperkingengebied magneetveldzone

Er is een werkingsgebied ‘beperkingengebied magneetveldzone’.

###### Artikel 5.X Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf gelden voor het werkingsgebied ‘beperkingengebied magneetveldzone’.

###### Artikel 5.X Regels over activiteiten

De regels in paragraaf 6.14.3 (Activiteiten in een magneetveldzone) zijn van toepassing.

*Hoe groot is dit beperkingengebied?*

De grootte van dit beperkingengebied is afhankelijk van het type hoogspanningsverbinding, de spanning, hoe hoog de kabels hangen of hoe diep ze liggen, in welke grond ze liggen. De omvang van het beperkingengebied wordt bepaald naar aanleiding van een onderzoek naar de magneetveldzone.

### Paragraaf 5.5.4 Beperkingengebied waterkering

###### Artikel 5.X Beperkingengebied waterkering

Er is een werkingsgebied ‘beperkingengebied waterkering’.

###### Artikel 5.X Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf gelden voor het werkingsgebied ‘beperkingengebied waterkering’.

###### Artikel 5.X Regels over activiteiten

De regels in paragraaf 6.14.4 (Activiteiten bij een waterkering) zijn van toepassing.

## Afdeling 5.6 Overige aanwijzingen

###### Artikel 5.X Overige aanwijzingen

Bijlage 1.3 de overige aanwijzingen voor dit omgevingsplan.

*Overige aanwijzingen*

De meeste werkingsgebieden in hoofdstuk 5 verklaren ook regels uit hoofdstuk 6 van toepassing. In andere woorden ‘activeren’ die werkingsgebieden regels uit hoofdstuk 6. Er zijn echter ook werkingsgebieden die in een regel gebruikt worden maar op zichzelf geen ‘regels aanzetten’. Neem bijvoorbeeld het werkingsgebied ‘bouwvlak’. Dit werkingsgebied wordt onder andere gebruikt in de regels voor het bouwen van een hoofdgebouw, maar die regels zijn al op een andere plek ‘aangezet’ (meestal in het werkingsgebied ‘Gemeente Zaanstad’). Dan is het alleen nog nodig dat het werkingsgebied ‘bouwvlak’ wordt ingetekend op de digitale kaart en dat het werkingsgebied technische gekoppeld wordt aan de regels van het omgevingsplan. Voor dit laatste is het nodig de werkingsgebieden in de regels ‘te benoemen’. Deze regels hebben we opgenomen in een bijlage.

# Hoofdstuk 6 Activiteiten

## Afdeling 6.1 Algemene bepalingen over activiteiten

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

De regels in dit hoofdstuk gelden alleen als deze in hoofdstuk 5 van toepassing zijn verklaard.

###### Artikel 6.X Voor wie gelden de regels? (Normadressaat)

Aan dit hoofdstuk wordt voldaan door degene die de activiteit uitvoert of laat uitvoeren, behalve als er anders is bepaald.

###### Artikel 6.X Algemene beoordelingsregels

1. Een omgevingsvergunning voor een activiteit wordt in ieder geval geweigerd als de activiteit naar het oordeel van B&W niet voldoet aan de regels in dit omgevingsplan.

2. Lid 1 geldt niet voor regels waarvan in het omgevingsplan is toegestaan om er van af te wijken.

*Normadressaat*

Het normadressaat richt zich niet alleen tot degene die de activiteit uitvoert, maar ook degene die de activiteit laat uitvoeren. Een activiteit in strijd met de regels uitvoeren is niet alleen strijdig tijdens het uitvoeren van de activiteit, maar ook achteraf.

Om hier een voorbeeld van te geven: het bouwen van een dakkapel in strijd met de regels van het omgevingsplan is niet alleen strijdig tijdens het bouwen, maar blijft ook strijdig wanneer de dakkapel ‘klaar’ is en er niet meer wordt gebouwd. Dat de activiteit ‘bouwen van een dakkapel’ niet mocht plaatsvinden, is immers niet veranderd.

*Laten uitvoeren*

Niet alleen het uitvoeren van een activiteit kan strijdig zijn, maar ook het laten uitvoeren. Als een verhuurder huurders laat wonen in een pand waar de activiteit wonen niet is toegestaan, dan is de huurder overtreder in de vorm ‘uitvoerder van een verboden activiteit’ en de verhuurder overtreder in de vorm ‘het laten uitvoeren van een verboden activiteit’. In beide gevallen kan handhavend worden opgetreden.

*Beoordelingsregel*

De algemene beoordelingsregel zorgt ervoor dat een omgevingsvergunning wordt geweigerd als de aanvraag niet voldoet aan de algemene regels van het omgevingsplan.

We zijn er nog niet over uit wat er juridisch gebeurt wanneer het college een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan activiteit verleent terwijl de aangevraagde activiteit niet voldoet aan de algemene regels. Immers toetst het college de aanvraag alleen aan de beoordelingsregels, de algemene regels maken daar geen deel van uit want die gelden rechtstreeks. Is die verleende vergunning dan een impliciet rechtsoordeel dat de activiteit voldoet aan het omgevingsplan?

In het huidige recht is dat wel het geval, mede gelet op de conversiebepaling van artikel 2.10 lid 1 Wabo en de jurisprudentie rond dit onderwerp. De conversiebepaling komt niet terug in de Omgevingswet, maar het is niet ondenkbaar dat de jurisprudentie ook van toepassing is op het nieuwe stelsel.

De algemene beoordelingsregel is opgenomen om te voorkomen dat een omgevingsvergunning onbedoeld alle strijdigheid met de algemene regels van het omgevingsplan legaliseert, dat laatste is nadrukkelijk niet de bedoeling. Op grond van deze beoordelingsregel moet de aanvraag geweigerd worden wanneer deze niet voldoet aan de algemene regels van het omgevingsplan. Alleen aan algemene regels waarvan op basis van de regels in het omgevingsplan nadrukkelijk mag worden afgeweken hoeft niet getoetst te worden (zie lid 2).

De systematiek komt daarmee overeen met de huidige toetsingswijze van bestemmingsplannen, alhoewel het toetsen meer werk zal kosten omdat een omgevingsplan omvangrijker is dan een bestemmingsplan.

*Algemene aanvraagvereisten*

Op dit moment zijn er geen algemene aanvraagvereisten in het omgevingsplan opgenomen. Op grond van artikel 7.3 en verder van de Omgevingsregeling en artikel 4:2 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht gelden al algemene aanvraagvereisten van toepassing.

*Geen aanvullende aanvraagvereisten voor participatie*

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling zijn aanvraagvereisten opgenomen over participatie. Deze gelden voor alle aanvragen, ook aanvragen voor een omgevingsplanactiviteit.

In paragraaf 10.3.1 van de Nota van Toelichting op de Omgevingsregeling is bepaald dat participatie uitputtend is geregeld in de Omgevingsregeling. De wetgever heeft daar nadrukkelijk benoemd dat aanvullende eisen aan participatie, bijvoorbeeld in de vorm van een aanvraagvereiste, niet zijn toegestaan.

## Afdeling 6.2 Bouwen

### Paragraaf 6.2.1 Algemene bepalingen over bouwen

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze afdeling geldt voor het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden van een bouwwerk.

###### Artikel 6.X Algemene regel

Bouwen is alleen toegestaan als de activiteiten waarvoor het bouwwerk wordt gebouwd op die plek zijn toegestaan.

###### Artikel 6.X Verbod

Het is verboden een bouwwerk in stand te houden dat gebouwd is in strijd met het omgevingsplan.

###### Artikel 6.X Verbod

Het is verboden te bouwen aan, op of bij een bouwwerk dat is gebouwd of wordt gebruikt zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning.

###### Artikel 6.X Algemene aanvraagvereisten

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen worden in ieder geval de volgende documenten en gegevens verstrekt:

a. een overzicht van de bouwkosten;

b. het gewenste en het huidige gebruik van het bouwwerk en de gronden die daar bij horen waarop de aanvraag betrekking heeft;

c. een opgave van de bruto inhoud in m3 en de bruto vloeroppervlakte in m2 van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;

d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:

1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;

2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;

3. de wijze waarop de locatie toegankelijk is;

4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en

5. het gewenste gebruik van de gronden die onderdeel zijn van de plannen voor het bouwwerk;

e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het peil en het aantal bouwlagen;

f. een beschrijving waar uit op te maken is of voldoende van de laad-, los- en parkeervoorzieningen voor auto’s en fietsen worden gerealiseerd op deze locatie of in de directe omgeving daarvan; en

g. andere gegevens en documenten die te maken hebben met een mogelijke benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

###### Artikel 6.X Waar een tekening aan moet voldoen

Een tekening verstrekt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voldoet aan de volgende regels:

a. een tekening heeft een duidelijke maatvoering en schaalaanduiding;

b. een situatietekening heeft:

1. een noordpijl waaruit de oriëntatie van het bouwwerk op het perceel blijkt ten opzichte van de omgeving; en

2. een schaal die niet kleiner is dan 1:1.000;

c. een detailtekening heeft een schaal van 1:5, 1:10 of 1:20;

d. een geveltekening, plattegrond en doorsnede heeft een schaal van:

1. 1:100 als de oppervlakte van het bouwwerk kleiner is dan 10.000 m2; of

2. 1:200 als de oppervlakte van het bouwwerk 10.000 m2 of groter is.

*Algemene regel*

De regel werkt als volgt: het bouwen van een hoofdgebouw dat gebruikt wordt voor de activiteiten wonen en een beroep aan huis is alleen toegestaan als op die plek de activiteiten wonen en een beroep aan huis zijn toegestaan. Een bouwwerk mag dus alleen gebouwd worden als het voldoet aan de bouwregels in deze afdeling plus de regels die gelden voor de activiteit waarvoor het bouwwerk gebruikt gaat worden.

Het zou immers onwenselijk zijn om de bouw van een woning toe te staan op een plek waar de activiteit wonen niet is toegestaan.

De algemene regel is een omzetting van de bestemmingsplansystematiek waarin geregeld was dat bouwwerken alleen zijn toegestaan ten behoeve van de bestemming. Het omgevingsplan regelt echter geen bestemmingen of gebruik, maar activiteiten. Daarom is de regel aangepast.

*Verbod in stand houden*

In deze afdeling zijn de regels geschreven voor de activiteit ‘bouwen’, dat is steeds de activiteit die steeds terug komt in het toepassingsbereik van de (sub)paragrafen. Bouwen in strijd met de regels van het omgevingsplan is dan (net als alle andere activiteiten geregeld) te handhaven op grond van artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet.

Handhaven op het bouwen in strijd met het omgevingsplan werkt echter alleen wanneer degene die bouwt, heeft gebouwd of heeft laten bouwen nog eigenaar is en dus de mogelijkheid heeft het bouwwerk te slopen of aan te passen. Om die reden is een algeheel verbod opgenomen op het in stand houden van een bouwwerk dat is gebouwd in strijd met het omgevingsplan. Zo kan ook handhavend opgetreden worden tegen een nieuwe eigenaar van een illegaal gebouwd bouwwerk, zoals dat in het huidig recht ook kan.

Strikt juridisch moet ook geregeld worden dat het niet alleen over het bouwen gaat, maar ook over het in stand houden. Zo kan handhavend opgetreden worden tegen zowel degene die het illegale bouwwerk heeft gebouwd, maar als die persoon niet meer eigenaar is (bijvoorbeeld omdat het illegale

*Verbod bouwen aan een illegaal bouwwerk*

In de regels is een verbod opgenomen om te bouwen aan, op of bij een bouwwerk dat is gebouwd of wordt gebruikt zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning. Dit is een omzetting van artikel 22.23 lid 1 van de Bruidsschat en heeft als doel te voorkomen dat er vergunningvrije bouwwerken gebouwd worden aan een pand dat illegaal gebouwd is of in gebruik is.

Het deel van de regel ‘zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning’ heeft betrekking op alle omgevingsvergunningenplichten, zowel op grond van de Wro als in het omgevingsplan als in de Omgevingswet en de daarop gebaseerde AMvB’s.

Het verbod geldt ook voor bouwwerken die zijn gebouwd in strijd met de algemene regels, omdat dan een vergunningplicht geldt op grond van artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet.

*Algemene aanvraagvereisten*

De algemene aanvraagvereisten gelden voor elke aanvraag omgevingsvergunning binnen deze afdeling. Daarnaast kunnen er aanvullende aanvraagvereisten gelden. Dan is daarvoor een specifieke regel opgenomen in de betreffende paragraaf.

*Bruidsschat*

De algemene aanvraagvereisten zijn een omzetting van artikel 22.35 lid a/g en j van de Bruidsschat. Sub h moet nog worden uitgewerkt wanneer de archeologieregels worden opgesteld. Sub i is verwerkt in de specifieke aanvraagvereisten voor het bouwen in welstandgebied.

*Waar een tekening aan moet voldoen*

De eisen aan tekeningen uit de Omgevingsregeling gelden niet voor een aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit. Toch is het handig, voor zowel de aanvrager als de beoordelaar, om vooraf duidelijk te maken aan welke eisen een tekening moet voldoen. Daarom is hiervoor een regeling opgenomen. De regeling is gebaseerd op artikel 7.17 van de Omgevingsregeling, de redactie is aangepast om de regeling leesbaarder te maken.

### Paragraaf 6.2.2 Het uiterlijk aanzien van een bouwwerk

*Welstand / regels over het uiterlijk aanzien van bouwwerken*

De regels in deze paragraaf gelden alleen in het werkingsgebied ‘welstandsgebied’. In artikel 4.19 van de Omgevingswet is het mogelijk gemaakt om regels te stellen over het uiterlijk aanzien van bouwwerken. Momenteel kent de gemeente Zaanstad alleen zulke regels in de vorm van de redelijke eisen van welstand. Deze regels zijn omgezet in deze paragraaf, de welstandsnota blijft als beleidsregel van belang als uitleg van de regels in het omgevingsplan.

Het is denkbaar dat er in de toekomst meer regels over het uiterlijk aanzien van bouwwerken in het omgevingsplan landen omdat de reikwijdte van de bevoegdheid groter is dan in de Woningwet. Een voorbeeld zou kunnen zijn als het wenselijk blijkt om vanwege gezondheidsredenen aanvullende eisen te stellen aan het uiterlijk aanzien van bouwwerken.

*Welstandsvrije gebieden*

Buiten het werkingsgebied ‘welstandsgebied’ is er geen zorgplicht voor welstandsexcessen en geen welstandstoetsing van een vergunningaanvraag. Dit zijn de gebieden die in de oude systematiek van de Woningwet door de gemeenteraad zijn aangewezen als ‘welstandsvrije gebieden’.

#### Subparagraaf 6.2.2.1 Algemene bepalingen over het uiterlijk aanzien van een bouwwerk

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze subparagraaf geldt voor de activiteiten genoemd in subparagraaf 6.2.2.2 en 6.2.2.3.

###### Artikel 6.X Redelijke eisen van welstand aan bouwwerken

De redelijke eisen van welstand als bedoeld in deze paragraaf worden beoordeeld als beschreven in de Welstandsnota Zaanstad en toekomstige wijzigingen daarvan.

###### Artikel 6.X Overgangsrecht welstand

Als de Welstandsnota Zaanstad nog niet is vastgesteld als beleidsregel bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, dan worden de redelijke eisen van welstand beoordeeld als beschreven in de Welstandsnota Zaanstad, bedoeld in artikel 12a lid 1 van de Woningwet, zoals dat artikel tot inwerkingtreding van de Omgevingswet gold.

#### Subparagraaf 6.2.2.2 Redelijke eisen van welstand aan bouwwerken (zorgplicht)

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf geldt voor het bouwen en in stand houden van een bouwwerk.

2. Deze subparagraaf geldt niet voor het bouwen en in stand houden van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met oog op:

a. het waarborgen dat het uiterlijk van een bouwwerk:

1. past bij de activiteiten;

2. bestaande architectonische bijzonderheden respecteert;

3. past bij de omgeving; en

b. het waarborgen dat de omgeving:

1. vrij is van verwarrende en aanstootgevende symbolen;

2. sociaal veilig en toegankelijk is; en

c. het bewerkstelligen van een beeld van een bouwwerk of kunstwerk dat duidelijk is; en

d. een gebalanceerd gebruik van vorm, kleur en materiaal.

###### Artikel 6.X Zorgplicht

Het uiterlijk van bouwwerken mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

*Welstandsexces*

In de Woningwet is een mogelijkheid opgenomen om op te treden tegen zogeheten welstandsexcessen. De meeste bekende recente casus is het appeltjesgroene huis in Den Helder. Het uiterlijk van een bouwwerk is dan zo afwijkend van de redelijke eisen van welstand dat het gerechtvaardigd is om in te grijpen, zonder dat de handeling (in dat geval het schilderen van een huis) vergunningplichtig is.

*Bouwen en in stand houden*

In paragraaf 6.2.1 is geregeld dat het verboden is een bouwwerk in stand te houden dat is gebouwd in strijd met de regels van het omgevingsplan. In het toepassingsbereik van deze subparagraaf is echter nogmaals het ‘in stand houden van een bouwwerk’ benoemd als activiteit. Dat komt omdat het uiterlijk aanzien van een bouwwerk ook veranderd kan worden zonder dat er sprake is van een bouwactiviteit. Zo is het schilderen van een bouwwerk geen bouwactiviteit, maar het stuccen ervan wel. Het is voor de regels van deze subparagraaf niet van belang of de verandering die het welstandsexces veroorzaakt een bouwactiviteit is of niet.

*Handhaven op een zorgplicht*

In de Omgevingswet gebeurt de handhaving op een zorgplicht door middel van het opleggen van een maatwerkvoorschrift. Het maatwerkvoorschrift wordt dan gezien als een specificering van de zorgplicht. Uit de artikelsgewijze toelichting op artikel 22.7 van de Bruidsschat blijkt dat de wetgever ervoor heeft gekozen om de handhaving van welstandsexcessen via deze weg te regelen.

*Bruidsschat*

Deze paragraaf is een omzetting van het repressief welstandstoezicht van artikel 22.7 van de Bruidsschat. De bepaling is versimpeld en leesbaarder gemaakt zodat deze beter past in het omgevingsplan.

#### Subparagraaf 6.2.2.3 Redelijke eisen van welstand aan bouwwerken (vergunningplicht)

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een:

a. hoofdgebouw als bedoeld in paragraaf 6.2.4;

b. gebouw als bedoeld in paragraaf 6.2.6;

c. andere bouwwerk, geen gebouw zijnde als bedoeld in paragraaf 6.2.7;

d. bijbehorend bouwwerk met kap bij een woning als bedoeld in subparagraaf 6.2.9.2;

e. erker aan de voorgevel van een woning als bedoeld in subparagraaf 6.2.9.8;

f. dakterrasafscheiding aan een woning als bedoeld in subparagraaf 6.2.9.5;

g. dakkapel op een woning als bedoeld in subparagraaf 6.2.9.4;

h. een bouwwerk voor infrastructurele en openbare voorzieningen als bedoeld in subparagraaf 6.2.10.1;

i. hoogspanningsverbinding als bedoeld in paragraaf 6.2.10.3; en

j. brug hoger dan 3 m als bedoeld in subparagraaf 6.2.10.6.

2. Deze subparagraaf geldt niet voor het bouwen van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met oog op:

a. het waarborgen dat het uiterlijk van een bouwwerk:

1. past bij de activiteiten;

2. bestaande architectonische bijzonderheden respecteert;

3. past bij de omgeving; en

b. het waarborgen dat de omgeving:

1. vrij is van verwarrende en aanstootgevende symbolen;

2. sociaal veilig en toegankelijk is; en

c. het bewerkstelligen van een beeld van een bouwwerk of kunstwerk dat duidelijk is; en

d. een gebalanceerd gebruik van vorm, kleur en materiaal.

###### Artikel 6.X Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X te bouwen.

###### Artikel 6.X Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X worden in ieder geval de volgende documenten en gegevens verstrekt:

a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk en van de gevels van aangrenzende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;

b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;

c. kleurenfoto’s van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en

d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten en boeidelen en de dakbedekking.

###### Artikel 6.X Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X wordt verleend als:

a. het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand; of

b. naar het oordeel van B&W de omgevingsvergunning in afwijking van sub a toch moet worden verleend.

*Toepassingsbereik en vergunningplicht*

In het toepassingsbereik zijn alleen bouwwerken genoemd waarvan het wenselijk is dat er een toets plaatsvindt op de redelijke eisen van welstand. Door het opsplitsen van de regels voor het bouwwerk en de regels voor de welstand is het duidelijker gemaakt waarom een bouwwerk in sommige gevallen vergunningplichtig is.

Bijvoorbeeld: De bouwregels voor een bijbehorend bouwwerk zijn vaak zo duidelijk en concreet dat deze verwerkt zijn in algemene regels, niet in een vergunningplicht. Toch kan het zo zijn dat een bijbehorend bouwwerk erg beeldbepalend is, bijvoorbeeld omdat het voor de voorgevel wordt gebouwd. Dan is het wenselijk om het bouwwerk vergunningplichtig te maken voor de welstandstoets. Het enige wat dan nodig is, is dat het bouwwerk wordt opgenomen in het toepassingsbereik van deze subparagraaf. Het is niet nodig de algemene regels van het bouwwerk om te bouwen tot een vergunningplicht. Het Digitaal Stelsel Omgevingswet laat de gebruiker zien dat er in dat geval een vergunningplicht geldt.

*Bijbehorend bouwwerk met kap bij een woning*

In de standaardregels voor bijbehorende bouwwerken mag pas een kap worden gerealiseerd wanneer het bouwwerk op afstand van het hoofdgebouw ligt. Voor woningen is in de nota woonbebouwing een extra mogelijkheid opgenomen om, onder voorwaarden, een kap te bouwen op een bijbehorend bouwwerk dat bij of aan de woning ligt.

Door het toevoegen van de kap wordt de aanbouw een wezenlijk onderdeel van de beleving vanaf openbaar toegankelijk gebied en is een welstandsadvies noodzakelijk voor een gebalanceerd beeld tussen hoofdgebouw en bijgebouw. Anders zou dit in theorie van bijvoorbeeld van golfplaten gemaakt kunnen zijn. Dit is voor het aangezicht niet een gewenst uitgangspunt.

Voor de bijbehorende bouwwerken met kap als bedoeld in subparagraaf 6.2.5.3 geldt dit niet, omdat deze alleen op afstand van het hoofdgebouw gebouwd mogen worden.

*Aanvraagvereisten*

De aanvraagvereisten zijn een aanvulling op de algemene aanvraagvereisten van paragraaf 6.2.1.

*Bruidsschat*

De aanvraagvereisten zijn een vertaling van artikel 22.35 sub i van de Bruidsschat.

De beoordelingsregels zijn een vertaling van artikel 22.29 lid 1 sub b van de Bruidsschat.

### Paragraaf 6.2.3 Het veranderen van een bouwwerk

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf geldt voor het veranderen van een bouwwerk.

2. Deze paragraaf geldt niet voor het bouwen van bouwwerken waarvoor in de andere paragrafen van deze afdeling regels zijn gesteld.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met oog op:

a. het mogelijk maken van kleine veranderingen aan een bestaand bouwwerk;

b. het voorkomen van veranderingen aan een bestaand bouwwerk die impact kunnen hebben op de ruimtelijke kwaliteit.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Door het veranderen van een bouwwerk mag het bebouwde oppervlakte niet groter worden.

2. Door het veranderen van een bouwwerk mag het bouwvolume niet groter worden.

*Bruidsschat*

De algemene regels zijn een vertaling van artikel 22.27 sub i van de Bruidsschat. De regeling is leesbaarder gemaakt. Inhoudelijk is er geen wijziging beoogd.

Onder 3 van de regeling in de Bruidsschat is niet overgenomen, omdat niet duidelijk is wat deze bepaling toevoegt op de algemene bepalingen in paragraaf 6.2.1.

*Toepassingsbereik lid 2*

Sommige veranderingen van een bouwwerk vallen ook onder de definitie van bouwen. Bijvoorbeeld: het bouwen van een dakkapel op een woning is onder meer geregeld in subparagraaf 6.2.9.4, maar is tevens een verandering van het hoofdgebouw. Het is niet de bedoeling dat deze paragraaf veranderingen regelt die al in andere paragrafen van deze afdeling zijn geregeld. Met andere woorden: het bouwen van dakkapel is al geregeld in een andere paragraaf en valt daarom niet binnen de reikwijdte van deze paragraaf.

*Is verplaatsen veranderen?*

In de definitie van bouwen is zowel het veranderen van een bouwwerk als het plaatsen van een bouwwerk opgenomen. Het plaatsen van een bouwwerk wordt dus niet gezien als het veranderen en valt niet binnen de reikwijdte van deze paragraaf. Het plaatsen van een bouwwerk (en daarmee ook het verplaatsen van een bestaand bouwwerk) wordt getoetst aan de andere regels voor het bouwen. Bijvoorbeeld: het verplaatsen van een hoofdgebouw wordt getoetst aan de regels voor het bouwen van een hoofdgebouw in paragraaf 6.2.4.

### Paragraaf 6.2.4 Het bouwen van een hoofdgebouw

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met oog op:

a. het regelen van de ruimtelijke hoofdvolumes;

b. het bewaken van de eenheid van het stedenbouwkundig ensemble;

c. het bewaken van de eenheid van de plek (genius loci); en

d. het verzekeren van een leesbare en herkenbare omgeving.

###### Artikel 6.X Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen.

###### Artikel 6.X Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw wordt verleend als:

1. wordt gebouwd in het werkingsgebied ‘bouwvlak’
2. de goothoogte niet hoger is dan de aangegeven hoogte als in het werkingsgebied ‘maximum goothoogte X m’ wordt gebouwd;
3. de bouwhoogte niet hoger is dan de aangegeven hoogte als in het werkingsgebied ‘maximum bouwhoogte X m’ wordt gebouwd;
4. niet meer dan het aangegeven % van de oppervlakte wordt bebouwd als in het werkingsgebied ‘maximum bebouwingspercentage X %’ wordt gebouwd;
5. naar het oordeel van B&W de bouwhoogte passend is in de omgeving als niet in het werkingsgebied ‘maximum bouwhoogte X m’ wordt gebouwd; en
6. naar het oordeel van B&W voldoende laad-, los- en parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op deze locatie of in de directe omgeving daarvan.

*Hoofdgebouwen*

Hoofdgebouwen zijn erg bepalend in het sturen op een stedenbouwkundige eenheid. Om die reden is ervoor gekozen hoofdgebouwen vergunningplichtig te maken, net zoals dat in de huidige regelgeving gedaan is.

*Vangnet: ‘passend binnen de omgeving’*

Het uitgangspunt is dat elk hoofdgebouw wordt voorzien van een werkingsgebied met een maximale bouw- en/of goothoogte. Dat is een grote opgave, maar wel wenselijk gelet op de ruimtelijke uitstraling van hoofdgebouwen.

Met zo’n grote tekenopgave kan het mis gaan dat een hoofdgebouw wel een bouwvlak krijgt, maar geen maximale bouwhoogte. Voor die gevallen is in de beoordelingsregels een vangnet opgenomen. Bij de vergunningverlening moet het college dan afwegen of de aangevraagde bouwhoogte passend is binnen de omgeving. Met de zinsnede ‘naar het oordeel van B&W’ wordt benadrukt dat het college hier beoordelingsvrijheid toekomt.

### Paragraaf 6.2.5 Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk

#### Subparagraaf 6.2.5.1 Algemene bepalingen over het bouwen van een bijbehorende bouwwerk

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf geldt voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk.

2. Onder het bouwen van een bijbehorend bouwwerk wordt ook verstaan het uitbreiden daarvan.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met oog op:

a. het bieden van ruimte aan aanvullende bebouwing op het erf, anders dan het hoofdgebouw;

b. het waarborgen van het stedenbouwkundig ensemble;

c. het waarborgen van het straatbeeld;

d. het herkenbaar houden van de hiërarchie tussen het hoofd- en bijgebouw; en

e. het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van de aangrenzende erven.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Een bijbehorend bouwwerk staat op de grond.

2. Een bijbehorend bouwwerk ligt in het achtererfgebied.

3. Een bijbehorend bouwwerk biedt alleen verblijfsgebied in de eerste bouwlaag.

4. Een bijbehorend bouwwerk heeft geen balkon.

5. Als het bebouwingsgebied kleiner of gelijk is aan 100 m2 dan is de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van het bebouwingsgebied.

6. Als het bebouwingsgebied groter is dan 100 m2 dan is de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50 m2 +20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m2.

7. Als het bebouwingsgebied groter is dan 300 m2 dan is de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 90 m2 +20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m2 en ten hoogste 150 m2.

###### Artikel 6.X Verbod

Het is verboden de volgende bouwwerken uit te breiden:

a. een woonwagen;

b. een hoofdgebouw waarvan in de omgevingsvergunning of dit omgevingsplan is bepaald dat het hoofdgebouw slechts tijdelijk is toegestaan; en

c. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden.

*Een bijbehorend bouwwerk staat op de grond*

Een bijbehorend bouwwerk moet op de grond staan, deze eis is afkomstig van de huidige vergunningvrije regels. Hiermee wordt onder andere geborgd dat een hoofdgebouw niet ‘zwevend’ wordt uitgebreid, dus bijvoorbeeld door een balkon op de 2e verdieping van een pand te realiseren. Ook is het door deze regel onmogelijk om een woonboot uit te breiden, waardoor een nadrukkelijk verbod (zoals dat wel geldt voor woonwagens) niet nodig is.

Deze regel gaat niet over het bouwen van meerdere bouwlagen. Onder voorwaarden mag een bijbehorend bouwwerk bijvoorbeeld ook een kap hebben.

*Geen dakterras*

In de oude regeling zat ook een bepaling dat geen dakterras is toegestaan op een bijbehorend bouwwerk. Het gebruiken van een dak als dakterras en het bouwen van een dakterrasafscheiding zijn op andere plekken in het omgevingsplan geregeld. Daarom zijn deze regels hier geschrapt.

*Bruidsschat*

Het verbod is een vertaling van artikel 22.36 sub a onder 4 van de Bruidsschat. Sub b is tekstueel aangepast zodat de regeling beter leesbaar is. Inhoudelijk is er geen wijziging beoogd.

#### Subparagraaf 6.2.5.2 Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk zonder kap

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk zonder kap.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Een bijbehorend bouwwerk zonder kap is niet hoger dan 5 m.

2. Een bijbehorend bouwwerk zonder kap is niet hoger dan de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw +0,3 m.

3. Een bijbehorend bouwwerk zonder kap is niet hoger dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

*Aanvullende regels*

Alle regels in het omgevingsplan gelden altijd in aanvulling op elkaar, tenzij dat nadrukkelijk anders is bepaald. Deze regels gelden in ieder geval in aanvulling op de regels voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in subparagraaf 6.2.5.1. Een bijbehorend bouwwerk zonder kap is namelijk ook een bijbehorend bouwwerk.

*Algemene regels*

De algemene regels gelden aanvullend op elkaar. De hoogte van een bijbehorend bouwwerk moet dus aan alle drie de bepalingen voldoen. In de praktijk betekent dit vaak dat het bijbehorend bouwwerk niet hoger mag zijn dan de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw +0,3 m. Omdat er ook hoofdgebouwen denkbaar zijn met een zeer hoge eerste verdiepingsvloer is een maximum hoogte van 5 m opgenomen. Als een hoofdgebouw geen kap heeft en maar 1 bouwlaag heeft, dan zou de basisregel ervoor zorgen dat het bijbehorend bouwwerk 0,3 m hoger is dan het hoofdgebouw. In dat geval is een vangnet opgenomen dat de hoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Dit is een omzetting van de oude landelijke regels voor het vergunningvrije bouwen.

*Het bijbehorend bouwwerk*

Het bijbehorend bouwwerk zonder kap is in de oude landelijke regels voor het vergunningvrije bouwen in het hele achtererfgebied toegestaan, zowel dichtbij het hoofdgebouw als op het uiteinde van het erf. Er komen pas aanvullende regels in beeld wanneer een initiatiefnemer een kap op het bijbehorend bouwwerk wil realiseren, dat is geregeld in subparagraaf 6.2.5.3.

#### Subparagraaf 6.2.5.3 Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met kap

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met kap.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Een bijbehorend bouwwerk met kap ligt op meer dan 4 m afstand tot het oorspronkelijk hoofdgebouw.

2. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk met is niet hoger dan 3 m.

3. De daknok van de kap is gevormd door ten minste 2 schuine dakvlakken.

4. De hellingshoek van de kap is niet meer dan 55°.

5. Een bijbehorend bouwwerk met kap is niet hoger dan:

a. (de afstand van de daknok tot de perceelsgrens in [m] x 0,47) + 3 m; en

b. 5 m.

*Aanvullende regels*

Alle regels in het omgevingsplan gelden altijd in aanvulling op elkaar, tenzij dat nadrukkelijk anders is bepaald. Deze regels gelden in ieder geval in aanvulling op de regels voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in subparagraaf 6.2.5.1. Een bijbehorend bouwwerk met kap is namelijk ook een bijbehorend bouwwerk.

*Strengere regels voor een kap*

Het bijbehorend bouwwerk zonder kap is in de oude landelijke regels voor het vergunningvrije bouwen in het hele achtererfgebied toegestaan, zowel dichtbij het hoofdgebouw als op het uiteinde van het erf. Er komen pas aanvullende regels in beeld wanneer een initiatiefnemer een kap op het bijbehorend bouwwerk wil realiseren. Deze aanvullende regels zijn wenselijk omdat een bijbehorend bouwwerk met kap ruimtelijk gezien veel lijkt op een hoofdvolume. Een kap op een bijbehorend bouwwerk is pas wenselijk wanneer er voldoende afstand is tussen het hoofdgebouw en het bijbehorend bouwwerk.

Voor woningen is op grond van de nota woonbebouwing een aanvullende mogelijkheid opgenomen, deze is geregeld in subparagraaf 6.2.5.X.

#### Subparagraaf 6.2.5.4 Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.

###### Artikel 6.X Bijzondere regeling

Onder ‘functioneel verbonden met het hoofdgebouw’ als bedoeld in de definitie van een bijbehorend bouwwerk wordt in ieder geval verstaan huisvesting in verband met mantelzorg als dat plaatsvindt bij een woning.

###### Artikel 6.X Bijzondere regeling

Een bijbehorend bouwwerk voor de huisvesting in verband met mantelzorg mag in afwijking van het maximumbebouwingspercentage als bedoeld in artikel 6.X lid 6, 7 en 8 worden gebouwd, als:

a. het bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg;

b. het bijbehorend bouwwerk in zijn geheel of in delen verplaatsbaar is;

c. de oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk 100 m2 of minder is;

d. het bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde ligt; en

e. het bijbehorend bouwwerk wordt verwijderd wanneer het niet meer gebruikt wordt voor huisvesting in verband met mantelzorg.

*Mantelzorg*

De regels wekken de indruk dat mantelzorg overal is toegestaan, als er maar een hoofdgebouw staat. Dat is echter niet het geval. In de definitie van ‘huisvesting in verband met mantelzorg’ in het Bbl (dat van toepassing is op dit omgevingsplan) is geregeld dat deze huisvesting alleen mag plaatsvinden bij een woning.

*Bruidsschat*

De eerste bijzondere regeling is een omzetting van artikel 22.25 van de Bruidsschat. De redactie is aangepast om de bepaling leesbaarder te maken, inhoudelijk is geen wijziging beoogd.

*Bruidsschat*

De tweede bijzondere regeling is een omzetting van artikel 22.37 lid 2 van de Bruidsschat. De redactie is aangepast om de bepaling leesbaarder te maken. De regeling in de Bruidsschat bevat een tekstuele fout waardoor de regels onbedoeld een beperkende werking hebben, terwijl ze juist een aanvullende mogelijkheid moeten bieden. In de regels van het omgevingsplan is die fout er uit gehaald waardoor de bepaling inhoudelijk weer overeenkomt met de oude mogelijkheden van het vergunningvrije bouwen in het Besluit omgevingsrecht.

### Paragraaf 6.2.6 Het bouwen van een gebouw

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf geldt voor het bouwen van een gebouw.

2. Deze paragraaf geldt niet voor het bouwen van:

a. hoofdgebouwen;

b. bijbehorende bouwwerken; en

c. gebouwen als bedoeld in artikel 2.15f van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

###### Artikel 6.X Verbod

Het is verboden een gebouw te bouwen.

*PM: Gebouwen*

De regeling voor gebouwen is nu een restartikel. In bestaande woonwijken zullen gebouwen vrijwel altijd een hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk zijn, daarvoor zijn al regels gesteld. Daarom is het alleen nog nodig om een vangnet op te nemen over andere gebouwen.

Waarschijnlijk wordt deze regeling verder ingevuld wanneer er regels over bedrijventerreinen worden opgesteld. Daar staan vaak meerdere gebouwen op 1 perceel, waardoor het toestaan van slechts 1 hoofdgebouw belemmerend werkt.

### Paragraaf 6.2.7 Het bouwen van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf geldt voor het bouwen van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde.

2. Deze paragraaf geldt niet voor het bouwen van:

a. bouwwerken waarvoor in de andere paragrafen van deze afdeling regels zijn gesteld; en

b. bouwwerken als bedoeld in artikel 2.15f van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

###### Artikel 6.X Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X te bouwen.

###### Artikel 6.X Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X kan worden verleend als naar het oordeel van B&W:

a. het bouwwerk geen gevaar vormt voor de verkeersveiligheid;

b. het bouwwerk geen gevaar vormt voor het waterbeheer;

c. de hoogte, het volume, de plaatsing en de uitstraling van het bouwwerk passend zijn binnen de omgeving;

d. de privacy van derden niet onevenredig wordt aangetast; en

e. er geen onaanvaardbare vermindering van het daglicht optreedt als gevolg van de schaduw van het bouwwerk.

*Andere bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Deze paragraaf geldt alleen voor bouwwerken waarvoor in de andere regels van deze afdeling (de afdeling bouwen) geen regels zijn gesteld. Deze regels gelden bijvoorbeeld niet voor het bouwen van een erfafscheiding, omdat daar al regels over zijn gesteld in paragraaf 6.2.8.

Tevens geldt deze paragraaf niet voor het bouwen van bouwwerken die vergunningvrij zijn op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving, omdat het wettelijk is geregeld dat die bouwwerken niet getoetst worden aan het omgevingsplan.

*Vergunningplicht*

Er is voor gekozen deze restparagraaf vorm te geven als een vergunningplicht in plaats van een algeheel verbod. Alles afwegende biedt de vergunningplicht de meeste rechtszekerheid:

1. Een algeheel verbod is niet rechtszeker, omdat het voor de hand ligt dat steeds een buitenplanse afwijking zal worden aangevraagd waarvoor dan in het OP geen beoordelingsregels staan.

2. Een algemene maximale bouwhoogte opnemen is arbitrair, die zal dan vanwege de rechtszekerheid zo laag zijn dat het de facto alsnog neer komt op een verbod.

3. De open normen die nu in de beoordelingsregel zijn opgenomen kunnen niet in een algemene regel worden gevat, omdat een algemene regel geen nader afwegingsmoment kent.

Door te werken met een vergunningplicht met beleidsvrijheid en open normen kan het college steeds een afweging maken van de belangen in het concrete geval. Als na enige tijd blijkt dat er op grond van deze paragraaf vaak vergunningen worden aangevraagd voor een bepaald type bouwwerk, dan kan de raad op basis daarvan besluiten om voor dat type bouwwerk concrete regels in het omgevingsplan op te nemen. Dat kan niet nu al, omdat dit restartikel juist is bedoeld voor bouwwerken waar nu nog niet aan is gedacht.

*Beleidsvrijheid*

In de aanhef van de beoordelingsregels is opgenomen dat de omgevingsvergunning ‘**kan** worden verleend’. Door het opnemen van het woord ‘kan’ is het de bedoeling dat het college beleidsvrijheid toekomt, dat wilt zeggen dat een aanvraag ook geweigerd kan worden als er aan de beoordelingsregels voldaan is. Het college heeft de vrijheid om af te wegen of zij in een concreet geval gebruik wil maken van de bevoegdheid om het bouwen van een ‘ander bouwwerk, geen gebouw zijnde’ toe te staan.

In dit geval is ervoor gekozen deze beleidsvrijheid toe te kennen omdat het hier om een restparagraaf gaat. Het is op voorhand niet duidelijk voor welke bouwwerken deze vergunning wordt aangevraagd. Het kan gaan om heel kleine bouwwerken die geen invloed hebben op de omgeving, maar ook om heel omvangrijke bouwwerken met veel invloed op de omgeving.

*Beknoptere toetsing*

De beoordelingsregels zijn breed opgesteld omdat zij zowel kleine als grote ‘andere bouwwerken, geen gebouw zijnde’ moeten regelen. Bij kleine ‘andere bouwwerken, geen gebouw zijnde’ kan de toetsing van de beoordelingsregels beknopter plaatsvinden. Als er gelet op de beperkte omvang, hoogte of ligging van het bouwwerk geen aanleiding is te vermoeden dat niet aan de beoordelingsregels kan worden voldaan, dan kan de vergunning worden verleend. Zo is het bijvoorbeeld niet noodzakelijk om een schaduwstudie uit te voeren om te toetsen of er sprake is van een ‘onaanvaardbare vermindering van daglicht’ als daar geen aanleiding toe is. Hetzelfde geldt voor de andere beoordelingsregels.

In bestemmingsplannen waren ‘andere bouwwerken, geen gebouw zijnde’ toegestaan tot maximaal 3 m hoog (in combinatie met een omgevingsvergunning voor het bouwen). Het is denkbaar dat het college voor bouwwerken tot diezelfde grens (3 m) blijft uitgaan van een beknoptere toets.

*Stedenbouwkundige toetsing*

De beoordelingsregel *‘de hoogte, het volume, de plaatsing en de uitstraling van het bouwwerk passend zijn binnen de omgeving’* is een stedenbouwkundige afweging. Hierin weegt onder meer mee of het bouwwerk:

- geen nadelige impact heeft op het straatbeeld; en

- de visuele relatie tussen de gevels aan de publieke ruimte en de publieke ruimte niet ondermijnt.

Bovenstaande geeft inzicht in de stedenbouwkundige afweging maar is geen limitatieve lijst. De stedenbouwkundige afweging is veel breder dan hierboven geschetst.

### Paragraaf 6.2.8 Het bouwen van een erf- of perceelafscheiding

#### Subparagraaf 6.2.8.1 Algemene bepalingen over het bouwen van een erf- of perceelafscheiding

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een erf- of perceelafscheiding.

2. Deze subparagraaf geldt niet voor het bouwen van een erf- of perceelafscheiding als bedoeld in artikel 2.15f lid j van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met oog op:

a. het benadrukken van de grens tussen publieke en private ruimte;

b. het bevorderen van de sociale veiligheid; en

c. het behouden van:

1. de openheid van het voorerf;

2. een visuele en fysieke relatie tussen de publieke en de private ruimte; en

3. een vriendelijk aangezicht.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Een erf- of perceelafscheiding ligt achter de lijn die langs de voorkant van het gebouw evenwijdig loopt aan het aangrenzend openbaar gebied.

2. Een erf- of perceelafscheiding is niet hoger dan 2 m.

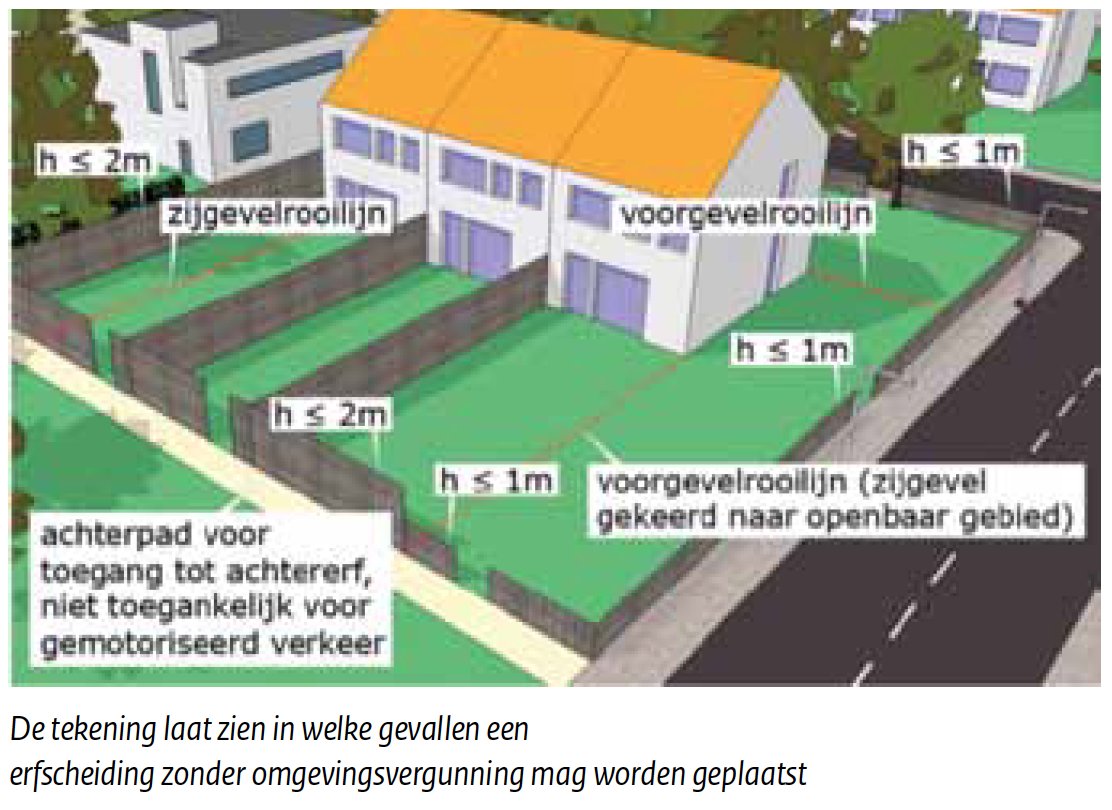
3. Een erf- of perceelafscheiding heeft een functionele relatie met een gebouw op het perceel.

*Erfafscheiding tot 2 m*

Deze paragraaf regelt wanneer erfafscheidingen tot 2 m zijn toegestaan. In alle andere gevallen geldt de vergunningvrije regeling in artikel 2.15f lid j van het Besluit bouwwerken leefomgeving, waarin erfafscheidingen tot 1 m zijn toegestaan.

*De lijn die langs de voorkant van het gebouw evenwijdig loopt aan het aangrenzend openbaar gebied*

Lid 1 van de algemene regels beschrijft een lijn die tot inwerkingtreding van de Omgevingswet werd omschreven als een combinatie van de ‘voorgevelrooilijn’ en de ‘zijgevelrooilijn’. In het omgevingsplan worden deze vormen niet gebruikt maar is ervoor gekozen te omschrijven hoe de lijn loopt. In de onderstaande afbeelding is zichtbaar hoe de lijn loopt (nog gebaseerd op de oude systematiek). Het betreft de combinatie van de ‘voorgevelrooilijn’ en de ‘voorgevelrooilijn (zijgevel gekeerd naar openbaar gebied)’.



*Bruidsschat*

De algemene regels zijn een vertaling van artikel 22.27 sub f van de Bruidsschat. De regeling is leesbaarder gemaakt. De regel dat een erfafscheiding 1 m terug moet liggen ten opzichte van openbaar groen of een weg is in de bruidsschat vervallen en komt daarom ook niet in het omgevingsplan terug.

###### Subparagraaf 6.2.8.2 Het bouwen van een erf- of perceelafscheiding (2 m hoogte op het hele perceel)

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een erf- of perceelafscheiding.

2. Deze subparagraaf geldt niet voor het bouwen van een erf- of perceelafscheiding als bedoeld in artikel 2.15f lid j van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met oog op:

a. het voorkomen van onveilige situaties; en

b. het bemoeilijken van inbraak bij panden met weinig sociale controle.

###### Artikel 6.X Bijzondere regeling

In afwijking van artikel 6.X lid 1 mag een erf- of perceelafscheiding tot 2 hoog ook worden gebouwd voor de lijn die langs de voorkant van het gebouw evenwijdig loopt aan het aangrenzend openbaar gebied.

*Bijzondere regeling*

Deze regeling zorgt er kortgezegd voor dat ook voor de voorgevel van een pand een erfafscheiding tot 2 m hoog is toegestaan. Dit wordt bereikt door lid 1 van de algemene regels over erfafscheidingen (algemeen) uit te schakelen. De andere algemene regels blijven gelden.

*Optionele regeling*

Deze regeling staat niet standaard aan. De regeling kan worden aangezet voor gebieden waar een erfafscheiding tot 2 m wenselijk is, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen. Redenen om een hogere erfafscheiding toe te staan kunnen er onder andere in gelegen zijn dat het onveilig is het erf te betreden gelet op de activiteiten die daar plaatsvinden, of om inbraak tegen te gaan in panden waar weinig sociale controle is (bijvoorbeeld omdat buiten werktijd niemand aanwezig is). Voor dat deze regeling wordt aangezet moet ook stedenbouwkundig worden afgewogen of de hogere erf- of perceelafscheiding aanvaardbaar is.

### Paragraaf 6.2.9 Het bouwen van een bouwwerk bij een woning

*Nota woonbebouwing 2020*

In de nota woonbebouwing 2020 zijn extra bouwmogelijkheden opgenomen voor bestaande woningen. De bouwmogelijkheden van de nota woonbebouwing 2020 zijn vertaald naar de regels in deze paragraaf.

Als in de nota ten aanzien van een bouwwerk geen concrete regels zijn opgenomen, maar bepaald is dat een maatwerkafweging moet worden gemaakt, dan is die bouwmogelijkheid niet opgenomen. In die gevallen wordt de maatwerkafweging (net zoals in de situatie vóór het omgevingsplan) gemaakt op basis van een aanvraag omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het omgevingsplan.

*Nota woonbebouwing 2020 – maatwerk bouwwerken*

Sommige bouwwerken hebben in de nota woonbebouwing 2020 geen concrete regels gekregen, maar zijn ook niet nadrukkelijk verboden. Voor die bouwwerken is in de nota bepaald dat een maatwerkafweging moet plaatsvinden bij de vergunningverlening.

Voor die bouwwerken wordt de maatwerkafweging (net zoals in de situatie vóór het omgevingsplan) gemaakt op basis van een aanvraag omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het omgevingsplan.

*Werkingsgebied*

Deze paragraaf kan worden aangezet voor alle bestaande woonwijken maar kan ook worden aangezet voor specifieke woonwijken. In nieuwere woonwijken is in de stedenbouwkundige opzet al nagedacht over aanvullende bouwmogelijkheden, in die gevallen is het niet altijd wenselijk om ook nog eens de aanvullende bouwmogelijkheden van de nota woonbebouwing toe te staan. Er ontstaat dan een stapeling van mogelijkheden waarvoor de nota niet is bedacht. In die gevallen kan het wenselijk zijn deze paragraaf niet ‘aan te zetten’.

#### Subparagraaf 6.2.9.1 Algemene bepalingen over het bouwen van bouwwerk bij een woning

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt voor het bouwen van een bouwwerk bij een woning.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met oog op:

a. het bieden van ruimte om een woning uit te breiden;

b. het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit:

1. van een woning

2. van het bijbehorende bouwwerk; en

3. van de buurt of wijk en vooral als een bouwwerk invloed kan hebben op de openbare ruimte en de beleving daarvan.

c. het voorkomen dat de privacy van derden onevenredig wordt aangetast; en

d. het voorkomen dat er een onaanvaardbare vermindering van het daglicht optreedt als gevolg van de schaduw van het bouwwerk.

#### Subparagraaf 6.2.9.2 Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met kap bij een woning

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met kap bij een woning binnen 4 m afstand tot het oorspronkelijk hoofdgebouw.

###### Artikel 6.X Bijzondere regeling

Voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X gelden de regels in deze subparagraaf in plaats van de regels in subparagraaf 6.2.5.3.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X is alleen toegestaan bij een hoofdgebouw dat een kap heeft.

2. De dakhelling van een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X is gelijk of kleiner dan de dakhelling van het hoofdgebouw.

3. De kapvorm van een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X is gelijk aan de kapvorm van het hoofdgebouw.

4. De nok van de kap van een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X heeft ten minste 2 schuine delen.

5. Een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X ligt binnen 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw.

6. Een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X heeft geen mansardekap.

7. Een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X met een stolpkap ligt niet voor de achtergevel van het hoofdgebouw.

8. Een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X ligt ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

9. Een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X ligt ten minste 3 m van een woning op een buurperceel.

10. De goothoogte van een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X is niet hoger dan de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw +0,3 m; en

11. De bouwhoogte van een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X is niet hoger dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw -1,5 m.

###### Artikel 6.X Bijzondere regeling

In afwijking van artikel 6.X lid 3 mag een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X ook verblijfsgebied op de verdiepingen hebben.

###### Artikel 6.X Bijzondere regeling

Als het hoofdgebouw een mansardekap heeft, dan geldt in afwijking van artikel 6.X lid 2 en 3 dat:

a. de hellingshoek van het dakvlak niet groter mag zijn dan de hellingshoek van een denkbeeldige lijn tussen de goothoogte en de bouwhoogte; en

b. als kapvorm alleen een zadeldak is toegestaan.

*Bijzondere regeling*

Als een bijbehorend bouwwerk met kap binnen 4 m afstand tot het oorspronkelijk hoofdgebouw wordt gebouwd, dan is het niet de bedoeling dat de algemene regeling ook van toepassing is. Die algemene regeling verbiedt namelijk het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met kap op zo’n dichte afstand tot het oorspronkelijk hoofdgebouw. In de zone buiten 4 m afstand tot het oorspronkelijk hoofdgebouw geldt de algemene regeling nog steeds, want die zone hoort niet tot het toepassingsbereik van deze paragraaf.

Met andere woorden: normaal mag een bijbehorend bouwwerk met kap alleen op een grotere afstand tot het oorspronkelijk hoofdgebouw, maar deze paragraaf biedt de extra mogelijkheid om ook dichtbij het oorspronkelijk hoofdgebouw een bijbehorend bouwwerk met kap te bouwen.

*Stolpkap*

In de nota woonbebouwing 2020 is bepaald dat deze bouwmogelijkheden bij een hoofdgebouw met een stolpkap alleen zijn toegestaan als het bijbehorend bouwwerk achter de achtergevelrooilijn ligt. Die figuur (een achtergevelrooilijn) is niet opgenomen in het omgevingsplan, maar de regel heeft hetzelfde doel. Het is dus niet zo dat het bijbehorend bouwwerk alleen recht achter de achtergevel mag liggen, hij mag ook naast de achtergevel liggen. Zolang het bouwwerk maar niet voor de achtergevel ligt.

*Bijzondere regeling mansardekap*

Zie de afbeelding voor de denkbeeldige lijn als beschreven in de regel.



#### Subparagraaf 6.2.9.3 Het bouwen van een bubbelbad bij een woning

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een bubbelbad bij een woning.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Een bubbelbad is alleen toegestaan in het achtererfgebied.

2. Per achtererfgebied is 1 bubbelbad toegestaan.

3. Een bubbelbad is niet groter dan 20% van het achtererfgebied en niet groter dan 10 m2.

4. Een bubbelbad is niet hoger dan 1 m.

5. Een bubbelbad is alleen voor particulier gebruik.

6. Een bubbelbad heeft geen overkapping.

*Wat is een bubbelbad?*

Er is geen begripsomschrijving van ‘bubbelbad’ opgenomen, omdat de uitleg in het gangbare taalgebruik voldoende duidelijk is. De rechter toetst in die gevallen de definitie in de Dikke van Dale. Daar uit blijkt dat een bad dat verwarmt is en bubbels maakt een bubbelbad is.

#### Subparagraaf 6.2.9.4 Het bouwen van een dakkapel op een woning

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een dakkapel op een woning.

2. Deze subparagraaf geldt niet voor het bouwen van een dakkapel als bedoeld in artikel 2.15f sub b van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

###### Artikel 6.X Bijzondere regeling

Voor het bouwen van een dakkapel aan een woning gelden de regels in deze subparagraaf in plaats van de regels in paragraaf 6.2.5 (bijbehorende bouwwerken).

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Per dakvlak van een woning zijn er niet meer dan 2 dakkapellen.

2. Dakkapellen op hetzelfde dakvlak liggen niet boven of onder elkaar.

3. Een dakkapel is niet hoger dan 1,75 m.

4. Een dakkapel ligt ten minste 0,5 m onder de bouwhoogte van het gebouw.

5. Een dakkapel ligt ten minste 0,5 m van de perceelgrens.

6. Een dakkapel ligt ten minste 0,5 m van de zijkant van het dak.

7. Tussen dakkapellen is ten minste 0,5 m afstand.

8. De voet van een dakkapel ligt ten minste 0,5 m hoger dan de goothoogte van het gebouw.

9. De voet van een dakkapel ligt niet hoger dan 1 m boven de goothoogte van het gebouw.

10. Een dakkapel in het voordakvlak is niet breder dan 50% van de voorgevel.

11. Een dakkapel in het voordakvlak is niet breder dan 4,5 m.

###### Artikel 6.X Verbod

Het is verboden een dakkapel te bouwen op of aan de volgende bouwwerken:

a. een woonwagen;

b. een hoofdgebouw waarvan in de omgevingsvergunning is bepaald dat het hoofdgebouw slechts tijdelijk is toegestaan; en

c. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden.

*Algemene regels*

Het toetsingskader van een dakkapel aan een woning zijn dermate concreet dat er geen afwegingsruimte meer in zit. Daarom zijn ze omgezet naar algemene regels.

Dit wil echter niet zeggen dat de dakkapellen vergunningvrij zijn. In de regels over het bouwen in een welstandsgebied zijn deze dakkapellen aangewezen als vergunningplichtig omdat het gaat om dakkapellen gericht naar openbaar toegankelijk gebied.

Het verschil zit erin dat in deze paragraaf de maten en het volume van de dakkapel zijn geregeld. Die maten zijn dermate concreet dat een nader afwegingsmoment niet nodig is. De vraag of de dakkapel qua uiterlijk past binnen de omgeving wordt wel beantwoord in een nader afwegingsmoment, want die afweging is sterk afhankelijk van de omstandigheden van het concrete geval. Wat in de ene straat past, kan in de andere straat weer niet passen.

*Vergunningvrije dakkapellen*

Dakkapellen die in de oude wetgeving vergunning vrij zijn blijven ook in het omgevingsplan vergunningvrij. Die dakkapellen zijn opgenomen in artikel 2.15f sub b van het Besluit bouwwerken leefomgeving, waarvoor deze paragraaf niet geldt.

#### Subparagraaf 6.2.9.5 Het bouwen van een dakterrasafscheiding bij een woning

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een dakterrasafscheiding bij een woning.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Een dakterrasafscheiding is 1 m hoog.

2. In afwijking van lid 1 is een dakterrasafscheiding 1,2 m hoog als de vloer van het dakterras hoger ligt dan 13 m.

3. Een dakterrasafscheiding is niet hoger dan de zichtbaarheidslijn.

4. Een dakterrasafscheiding ligt ten minste 1 m achter de voorgevel.

5. Een dakterrasafscheiding ligt binnen 4 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

*Waar mag een dakterras?*

Deze paragraaf regelt alleen het bouwen van een dakterrasafscheiding bij een woning. Of een dakterras is toegestaan is geregeld in paragraaf 6.3.2.

*Hoogtes*

De hoogtes zijn gebaseerd op de eisen aan dakterrasafscheidingen uit artikel 2.18 van het bouwbesluit (nu overgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving).

#### Subparagraaf 6.2.9.6 Het bouwen van een erf- of perceelafscheiding tussen de voorgevel en een bijbehorend bouwwerk bij een woning

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een erf- of perceelafscheiding tussen de voorgevel en een bijbehorend bouwwerk bij een woning.

###### Artikel 6.X Bijzondere regeling

Voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X geldt de regel in deze subparagraaf in plaats van de regels in paragraaf 6.2.8 (Het bouwen van een erf- of perceelafscheiding).

###### Artikel 6.X Algemene regel

Een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X is niet hoger dan 2 m.

*Bijzondere regeling*

Deze regeling is voor woningen die legaal een bijbehorend bouwwerk (zoals een berging) voor de voorgevel hebben staan. Als dat bijbehorend bouwwerk op afstand van de voorgevel staat, dan is er vaak de wens om het gat tussen de voorgevel en het bouwwerk op te vullen met een erfafscheiding tot 2 m hoog. In de nota woonbebouwing 2020 is die mogelijkheid geboden.

#### Subparagraaf 6.2.9.7 Het bouwen van een erf- of perceelafscheiding voor een zijgevel gericht naar openbaar gebied bij een woning

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een erf- of perceelafscheiding voor een zijgevel gericht naar openbaar gebied bij een woning.

2. Deze subparagraaf geldt niet voor het bouwen van een erf- of perceelafscheiding als bedoeld in artikel 2.15f lid j van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

###### Artikel 6.X Bijzondere regeling

Voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X gelden de regels in deze subparagraaf in plaats van de regels in subparagraaf 6.2.8.1.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X is niet hoger dan 2 m.

2. Een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X ligt ten minste 3 m achter de voorgevel.

3. Het straatprofiel naast de zijgevel is breder dan 20 m.

#### Subparagraaf 6.2.9.8 Het bouwen van een erker aan de voorgevel van een woning

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een erker aan een voorgevel bij een woning.

###### Artikel 6.X Bijzondere regeling

Voor het bouwen van een erker aan een voorgevel gelden de regels in deze subparagraaf in plaats van de regels in subparagraaf 6.2.5.1, 6.2.5.2, 6.2.5.3 en 6.2.9.2.

###### Artikel 6.X Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een erker aan een voorgevel te bouwen.

###### Artikel 6.X Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een erker aan een voorgevel wordt verleend als:

1. de erker niet breder is dan 66% van de voorgevel;
2. de erker niet dieper is dan 50% van de afstand van de voorgevel tot de perceelgrens aan de voorkant van het hoofdgebouw en niet meer dan 1,5 m; en
3. de erker niet hoger is dan de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw +0,3 m.

#### Subparagraaf 6.2.9.9 Het bouwen van een luifel boven de voordeur van een woning

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een luifel boven de voordeur van een woning.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Een luifel hangt boven de voordeur.

2. Een luifel is niet breder dan 2 m.

3. Een luifel is niet dieper dan 1 m.

4. Een luifel is niet hoger dan de bovenkant van de voordeur +0,5 m.

###### Artikel 6.X Verplichte aansluiting met een erker

Als aan de voorgevel een erker is gebouwd of gelijk met de luifel wordt gebouwd, dan is de luifel even diep en hoog als de erker. Artikel 6.X lid 3 en 4 zijn niet van toepassing.

*Boven de voordeur*

De luifel hangt boven de voordeur maar kan breder zijn dan de voordeur zelf. Het is dus niet zo dat als de voordeur maar 1 m breed is dat de luifel dan ook maar 1 m breed mag zijn.

#### Subparagraaf 6.2.9.10 Het bouwen van een scootsafe in het voorerfgebied van een woning

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een scootsafe in het voorerfgebied van een woning.

###### Artikel 6.X Bijzondere regeling

Voor het bouwen van een scootsafe in het voorerfgebied gelden de regels in deze subparagraaf in plaats van de regels in subparagraaf 6.2.5.1, 6.2.5.2, 6.2.5.3 en 6.2.9.2.

###### Artikel 6.X Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een scootsafe in het voorerfgebied te bouwen.

###### Artikel 6.X Vergunningvoorschrift

Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een scootsafe in het voorerfgebied wordt het volgende voorschrift verbonden:

*“De scootsafe wordt verwijderd zodra er geen medische indicatie meer is voor het gebruik van de scootmobiel.”*

###### Artikel 6.X Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een scootsafe in het voorerfgebied kan worden verleend als naar het oordeel van B&W:

1. er een medische indicatie voor het gebruik van de scootmobiel is;
2. de scootsafe niet groter is dan nodig voor het stallen van een scootmobiel;
3. de scootmobiel niet in de andere bouwwerken op het perceel gestald kan worden;
4. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast; en
5. de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en gebouwen niet worden aangetast.

*Beleidsvrijheid*

In de aanhef van de beoordelingsregels is opgenomen dat de omgevingsvergunning ‘**kan** worden verleend’. Door het opnemen van het woord ‘kan’ is het de bedoeling dat het college beleidsvrijheid toekomt, dat wilt zeggen dat een aanvraag ook geweigerd kan worden als er aan de beoordelingsregels voldaan is. Het college heeft de vrijheid om af te wegen of zij in een concreet geval gebruik wil maken van de bevoegdheid om het bouwen van een scootsafe toe te staan.

#### Subparagraaf 6.2.9.11 Het bouwen van een sport- of speeltoestel bij een woning

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een sport- of speeltoestel bij een woning.

2. Deze subparagraaf geldt niet voor het bouwen van een sport- of speeltoestel als bedoeld in artikel 2.15f lid i van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Een sport- of speeltoestel bij een woning ligt ten minste 3 m van de perceelgrens.

2. Een sport- of speeltoestel bij een woning ligt in het achtererfgebied.

3. Een sport- of speeltoestel bij een woning is niet hoger dan 3 m.

4. Een sport- of speeltoestel bij een woning is alleen voor particulier gebruik.

5. Een sport- of speeltoestel bij een woning functioneert alleen met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens.

*Sport- of speeltoestel*

De wetgever gebruikt het begrip ‘sport of speeltoestellen’ in het Besluit bouwwerken leefomgeving maar heeft ervoor gekozen daar het begrip niet te definiëren. De rechter toetst in die gevallen de definitie in de Dikke van Dale.

In het omgevingsplan is geen definitie opgenomen zodat de regels op gelijke manier uitgelegd kunnen worden als de rijksregels.

*Particulier gebruik en zwaartekracht*

Lid 4 en 5 zijn overgenomen uit de landelijke vergunningvrije regels voor sport- en speeltoestellen in artikel 2.15f lid i van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

#### Subparagraaf 6.2.9.12 Het bouwen van een zwembad bij een woning

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een zwembad bij een woning.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Een zwembad ligt in het achtererfgebied.

2. Een zwembad ligt ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

3. Een zwembad ligt ten minste 3 m van de perceelgrens.

4. Een zwembad is niet groter dan 35 m2.

5. Een zwembad is niet hoger dan 0,2 m boven het maaiveld.

6. Een zwembad is alleen voor particulier gebruik.

7. Een zwembad heeft geen overkapping.

*Hoogte van een zwembad*

Een zwembad bij een woning mag op grond van de nota woonbebouwing niet hoger zijn dan 0,2 m. Hiermee is het deel bedoeld dat hoger is dan het peil (zie de meetbepaling van hoogte). Met andere woorden, het deel dat boven de grond uit steekt (de grond is niet altijd even hoog als het peil, zie de meetbepalingen).

### Paragraaf 6.2.10 Het bouwen van een nutsvoorziening en infrastructuur

#### Subparagraaf 6.2.10.1 Het bouwen van een bouwwerk voor een infrastructurele en openbare voorziening

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

a. Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een bouwwerk voor:

a. een nutsvoorziening;

b. de waterhuishouding;

c. het meten van de luchtkwaliteit;

d. het telecommunicatieverkeer;

e. het openbaar vervoer;

f. het wegverkeer;

g. het spoorwegverkeer;

h. het waterverkeer; en

i. het luchtverkeer.

b. Deze subparagraaf geldt niet voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.15f lid p van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met oog op:

a. het bieden van een extra meter hoogte voor infrastructurele en openbare voorzieningen ten opzichte van de vergunningvrije mogelijkheden uit het Bbl; en

b. het in voldoende mate voorzien in:

a. infrastructurele voorzieningen;

b. toegang tot openbare voorzieningen; en

c. dataverzameling voor klimaat, milieu en natuur.

###### Artikel 6.X Bijzondere regeling

Voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X gelden de regels in deze paragraaf in plaats van de regels in paragraaf 6.2.6 (Gebouwen) en paragraaf 6.2.7 (Andere bouwwerken, geen gebouw zijnde).

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X is een infrastructurele of openbare voorziening.

2. Een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X is niet hoger dan 4 m.

3. Een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X is niet groter dan 15 m2.

*Infrastructurele of openbare voorziening*

De bouwwerken genoemd in het toepassingsbereik kunnen ook door een particulier worden gebouwd of gebruikt. In die gevallen is het niet wenselijk de bouwwerken vergunningvrij te maken. Deze systematiek volgt uit de landelijke regels in artikel 2.15f lid p van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Om het beeldend te maken: met deze regels kan wel een bushokje aan de weg geplaatst worden als het hok daadwerkelijk gebruikt wordt voor het wachten op de bus door een ieder (= een openbare voorziening), maar niet een bushokje op het eigen erf dat niet gebruikt wordt voor het wachten op de bus door een ieder.

*Extra meter*

Vergunningsvrij zijn deze bouwwerken reeds toegestaan tot een bouwhoogte van 3 meter, maar het komt ook voor dat deze bouwwerken tussen de 3 en 4 meter hoog zijn. In die gevallen is het onwenselijk om voor elk bouwwerk voor een infrastructurele of openbare voorziening dat hoger is dan 3 meter, maar kleiner is dan 4 meter, af te wijken van het omgevingsplan.

Volledigheidshalve benoemen wij dat er nog andere regels gelden voor het plaatsen van bouwwerken voor nutsvoorzieningen. Zo moet er bijvoorbeeld voor het plaatsen van een trafohuisje ook een vergunning worden aangevraagd op grond van de Algemene verordening infrastructuur Zaanstad (AVOI).

#### Subparagraaf 6.2.10.2 Het bouwen van een buisleiding voor gevaarlijke stoffen

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een buisleiding voor gevaarlijke stoffen.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met oog op:

a. het zoveel mogelijk beschermen van (zeer) kwetsbare gebouwen; en

b. het voorkomen van een slechter wordende veiligheid rond buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

###### Artikel 6.X Algemene regel

Een buisleiding voor gevaarlijke stoffen ligt in het werkingsgebied ‘buisleiding voor gevaarlijke stoffen’.

*Bouwen, gebruiken en beschermen van een buisleiding voor gevaarlijke stoffen*

Er zijn 3 verschillende activiteiten geregeld ten aanzien van een buisleiding voor gevaarlijke stoffen: het bouwen, het gebruiken en het beschermen. Op deze plek is alleen het bouwen geregeld.

*Nieuwe buisleiding voor gevaarlijke stoffen mogelijk maken*

Het mogelijk maken van een nieuwe buisleiding voor gevaarlijke stoffen is alleen mogelijk als onderzoek is verricht naar de aanvaardbaarheid. Daarom is ervoor gekozen om in het omgevingsplan alleen bestaande buisleidingen voor gevaarlijke stoffen toe te staan (met een werkingsgebied). Voor het realiseren van een nieuwe buisleiding voor gevaarlijke stoffen is een omgevingsplanwijziging nodig, zodat in dat traject de aanvaardbaarheid grondig onderzocht kan worden. In zo’n geval is het alleen nog nodig het nieuwe tracé op de verbeelding in te tekenen met het werkingsgebied uit de algemene regel, daarmee is de bouw mogelijk gemaakt.

#### Subparagraaf 6.2.10.3 Het bouwen van een hoogspanningsverbinding en daarvoor noodzakelijke hulpmiddelen

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van:

a. een hoogspanningsverbinding; en

b. een voor een hoogspanningsverbinding noodzakelijk hulpmiddel.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met oog op:

a. het zoveel mogelijk beschermen van woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen; en

b. het voorkomen van een verslechtering van de veiligheid rond hoogspanningsverbindingen.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Een hoogspanningsverbinding ligt of hangt in het werkingsgebied ‘hoogspanningsverbinding’.

2. Een mast voor een hoogspanningsverbinding ligt in het werkingsgebied ‘bouwvlak’.

3. Een mast voor een hoogspanningsverbinding is niet hoger dan de aangegeven hoogte als in het werkingsgebied ‘maximum bouwhoogte X m’ wordt gebouwd.

4. Een voor een hoogspanningsverbinding noodzakelijk hulpmiddel ligt in het werkingsgebied ‘bouwvlak’ en het werkingsgebied ‘hoogspanningsverbinding’.

*Bouwen, gebruiken en beschermen van een hoogspanningsverbinding*

Er zijn 3 verschillende activiteiten geregeld ten aanzien van een hoogspanningsverbinding: het bouwen, het gebruiken en het beschermen. Op deze plek is alleen het bouwen geregeld.

*Nieuwe hoogspanningsverbinding mogelijk maken*

Het mogelijk maken van een nieuwe hoogspanningsverbinding is alleen mogelijk als onderzoek is verricht naar de aanvaardbaarheid. Daarom is ervoor gekozen om in het omgevingsplan alleen hoogspanningsverbindingen toe te staan (met een werkingsgebied). Voor het realiseren van een hoogspanningsverbinding is een omgevingsplanwijziging nodig, zodat in dat traject de aanvaardbaarheid grondig onderzocht kan worden. In zo’n geval is het alleen nog nodig het nieuwe tracé op de verbeelding in te tekenen met het werkingsgebied uit de algemene regel, daarmee is de bouw mogelijk gemaakt.

*Relatie met Besluit kwaliteit leefomgeving*

Artikel 5.159 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is een instructieregel over hoogspanningsverbindingen met een spanning van tenminste 220 kV. Die specificatie hebben we niet overgenomen, omdat we ook hoogspanningsverbindingen met een spanning van meer dan 220kV willen regelen. De regeling in deze paragraaf geldt voor alle hoogspanningsverbindingen.

*Voor een hoogspanningsverbinding noodzakelijk hulpmiddel*

Deze subparagraaf regelt ook dat de noodzakelijke hulpmiddelen voor een hoogspanningsverbinding gebouwd mogen worden. Hiermee worden de hulpmiddelen bedoeld als genoemd in artikel 5.159 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De regels in het omgevingsplan staan ook hulpmiddelen toe voor hoogspanningsverbindingen met een spanning van minder dan 220 kV.

In de begripsbepalingen van het omgevingsplan is het begrip ‘voor een hoogspanningsverbinding noodzakelijk hulpmiddel’ uitgelegd.

Over het algemeen staan deze hulpmiddelen onder de mast van de hoogspanningsverbinding. Soms is het om technische redenen niet mogelijk het hulpmiddel onder de mast te plaatsen, in dat geval kan een omgevingsvergunning om af te wijken van het omgevingsplan worden aangevraagd.

*Woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen*

Uit een advies van het Rijk op 2005 blijkt dat het niet wenselijk is dat kinderen langdurig verblijven binnen de magneetveldzone. De bescherming van de relevante activiteiten zijn nadrukkelijk benoemd in de oogmerken van het artikel. Om die reden zijn de locaties waar het bouwen van hoogspanningsverbinding is toegestaan beperkt tot een werkingsgebied.

#### Subparagraaf 6.2.10.4 Het bouwen van een waterstaatswerk

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een waterstaatswerk.

###### Artikel 6.X Algemene regel

Een waterstaatswerk voldoet aan de legger als bedoeld in artikel 2.39 lid 1 van de Omgevingswet.

*Begrip waterstaatswerken*

Waterstaatswerken is gedefinieerd in de Omgevingswet en is daarom van toepassing op dit omgevingsplan. Het begrip is breed gedefinieerd: oppervlaktewaterlichaam, bergingsgebied, waterkering of ondersteunend kunstwerk.

Onder een ondersteunend kunstwerk worden bouwwerken verstaan die worden gerealiseerd ten behoeve van het algehele watersysteem. Om het beeldender te maken: voor een waterkering (= waterstaatswerk) kunnen onder meer de volgende bouwwerken worden gebouwd als ondersteunend kunstwerk, mits die voldoen aan de regels van de waterbeheerder en nodig zijn ten behoeve van het algehele watersysteem:

 erfafscheidingen;

 oeverstroken;

 oevervoorzieningen;

 kaden;

 oeververdedigingswerken;

 bruggen;

 waterkruisingen

 dammen;

 taluds;

 tunnels;

 onderdoorgangen;

 duikers; en

 steigers.

*Algemene regel*

De ligging, vorm, afmeting en constructie van een waterstaatswerk is uitputtend geregeld in de legger als bedoeld in artikel 2.39 lid 1 van de Omgevingswet. Het waterschap of het rijk (afhankelijk van wie de waterbeheerder is) hebben voor waterstaatswerken dus al regels gestel, daarom is het niet noodzakelijk dezelfde regels in het omgevingsplan te herhalen.

Als een bouwwerk niet nadrukkelijk in het omgevingsplan is geregeld, dan valt het bouwen ervan onder de restparagraaf ‘overige bouwwerken’. Daarom is het wel nodig om te benoemen dat waterstaatswerken zijn toegestaan (mits zij aan de legger voldoen), zodat waterstaatswerken niet onder de restparagraaf vallen.

*PM: Cultuurhistorische dijken*

De leggers van het waterschap en het Rijk gaan over primaire en regionale waterkeringen. Zaanstad kent echter ook dijken die niet (meer) functioneren als waterkering. Deze dijken zijn om cultuurhistorische redenen belangrijk om in stand te houden. Wanneer de regels voor cultuurhistorie worden uitgewerkt, kan ook een regeling worden opgenomen voor deze dijken.

*Relatie met Verordening Fysieke Leefomgeving Zaanstad*

De 2e fase van de Verordening Fysieke Leefomgeving Zaanstad bevat regels over havens en vaarwegen. Deze moeten nog worden omgezet naar het omgevingsplan.

#### Subparagraaf 6.2.10.5 Het bouwen van een duiker in water

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een duiker in water.

###### Artikel 6.X Algemene regel

Het is toegestaan een duiker in water te bouwen.

*Niet op de stoel van het waterschap*

In recente bestemmingsplannen was een algemene regeling opgenomen voor het bouwen van duikers en bruggen boven water. Sindsdien is gebleken dat de aspecten die geregeld werden in de bestemmingsplanregels, ook al geregeld werden in de Keur van het Waterschap. Het betreft dan regels over de minimale doorvaarthoogte, de minimale en maximale diameter, de maximale lengte, etc. Voor het bouwen van een duiker in of brug boven water is altijd een vergunning nodig van het waterschap.

Om die reden is ervoor gekozen om duikers toe te staan en verder niet aan regels te verbinden. Hier regels opnemen met dezelfde strekking als die van het waterschap is een onnodige regeldrukverhoging.

*Duiker in water*

Alleen duikers in water zijn toegestaan. Daarmee wordt ook bedoeld een duiker die slechts sporadisch in het water ligt, bijvoorbeeld in een waterbergingsgebied.

Duikers die niet in het water liggen zijn niet toegestaan. Dit is om te voorkomen dat er duikers worden gebouwd die niet binnen het vergunningstelsel van het waterschap vallen.

*PM*

In de verdere uitwerking van het omgevingsplan kan in overleg met het waterschap worden bepaald welke aanvullende regels wenselijk zijn in het omgevingsplan.

#### Subparagraaf 6.2.10.6 Het bouwen van een brug over water en waterbergingsgebied

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze subparagraaf geldt voor het bouwen van een brug over water en waterbergingsgebied.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met oog op:

a. het behouden van vaarroutes;

b. het beschermen van de veiligheid op het water; en

c. het bereikbaar houden van waterstaatswerken voor inspectie en onderhoud.

###### Artikel 6.X Algemene regels

De bouwhoogte van een brug boven water of boven waterbergingsgebied is niet hoger dan 3 m.

###### Artikel 6.X Vergunningplicht

Met een omgevingsvergunning kan het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X worden toegestaan in afwijking van artikel 6.X om een hogere brug te bouwen.

###### Artikel 6.X Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.X wordt verleend als:

a. wordt gebouwd in het werkingsgebied ‘brug’;

b. de bouwhoogte niet hoger is dan de aangegeven hoogte als in het werkingsgebied ‘maximum bouwhoogte X m’ wordt gebouwd; en

c. naar het oordeel van B&W de vaarwegen niet onevenredig worden belemmerd.

*‘boven water en waterbergingsgebied’*

De regels in deze paragraaf gelden voor het bouwen van een brug boven water en waterbergingsgebied. Het woord ‘waterbergingsgebied’ is toegevoegd omdat de regels ook gelden voor bijvoorbeeld leegstaande sloten die slechts sporadisch gevuld zijn met water.

*Geen doorvaarthoogte en -breedte*

In bestemmingsplan staan soms nog bouwregels over de minimale doorvaarthoogte en –breedte. Nu is gebleken dat voor bruggen boven water al een vergunning van het waterschap vereist is. In het toetsingskader van het waterschap is ook een minimale doorvaarthoogte en –breedte opgenomen. Om die reden is het niet meer nodig dit in het omgevingsplan te regelen.

*Relatie algemene regels en vergunningplicht*

De algemene regels staan voornamelijk kleine bruggen toe. Wanneer een brug niet binnen de algemene regels past, dan kan de brug toch met een vergunning worden toegestaan. Omdat het dan voornamelijk grotere bruggen zal betreffen is in de beoordelingsregels opgenomen dat zo’n brug alleen in het werkingsgebied ‘brug’ mag worden gebouwd en dat een maximale bouwhoogte geldt.

*Een nieuwe grote brug realiseren*

Alleen bestaande grote bruggen (daarmee wordt bedoeld: bruggen die niet passen binnen de algemene regels) zijn voorzien van een werkingsgebied ‘brug’. Dat betekent dat voor een nieuw te realiseren grote brug eerst een planwijziging moet worden doorlopen zodat voor die brug een werkingsgebied ‘brug’ gaat gelden. Dit is bewust gedaan, omdat een grote brug veel impact kan hebben op onder meer de natuur, de leefomgeving van mensen en de verkeerstromen.

*Vaarwegen onevenredig belemmeren*

Een vergunning voor een brug kan alleen verleend worden als de vaarwegen niet onevenredig worden belemmerd. Een onevenredige belemmering kan bijvoorbeeld bestaan uit het (te) onveilig worden van de vaarwegen door een belemmering van het zicht, een te smalle doorvaartbreedte of een te lage doorvaarthoogte.

In de beoordeling van deze norm is het advies van de afdeling Havens & Vaarwegen van belang. Zij toetsen de Nautische richtlijnen.

### Paragraaf 6.2.11 Het bouwen bij een agrarische activiteit

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt voor het bouwen van een bouwwerk op een plek waar agrarische activiteiten zijn toegestaan.

###### Artikel 6.X Aanvraagvereisten

Als een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd voor een plek waar agrarische activiteiten zijn toegestaan dan worden in ieder geval gegevens en documenten verstrekt die samenhangen met een uit te brengen advies van de Agrarische Adviescommissie.

*Bruidsschat*

De aanvraagvereisten zijn een vertaling van artikel 22.35 sub g van de Bruidsschat.

*PM*

Deze regeling moet nog worden aangepast wanneer er regels voor agrarische activiteiten worden geschreven. Dan is het ook belangrijk artikel 22.27 sub g van de Bruidsschat te betrekken in deze regels.

## Afdeling 6.3 Het gebruik van bouwwerken

### Paragraaf 6.3.1 Het gebruiken van een bouwwerk op een erf

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt voor het gebruiken van een bouwwerk op een erf.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met oog op het behoud van de ruimtelijke eenheid tussen de erfbebouwing en het hoofdgebouw.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Een bouwwerk wordt gebruikt ter ondersteuning van de hoofdactiviteit op het erf.

2. Een bouwwerk op het erf op een afstand van meer dan 4 m tot het oorspronkelijke hoofdgebouw wordt gebruikt als functioneel ondergeschikt aan de activiteiten in het hoofdgebouw.

3. Lid 2 geldt niet voor een bijbehorend bouwwerk dat wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg.

4. Als een bijbehorend bouwwerk bestaat uit een deel dat op meer, en een deel dat op minder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw ligt zonder een inwendige scheidingsconstructie tussen beide delen, dan geldt lid 2 ook voor het deel dat binnen 4 m afstand tot het oorspronkelijk hoofdgebouw ligt.

*Ondersteuning van de hoofdactiviteit*

Onder ondersteuning van de hoofdactiviteit wordt mede verstaan parkeren, mits dat plaatsvindt voor de hoofdactiviteit.

*Functioneel ondergeschikt aan de hoofdactiviteit*

Lid 2 bevat een verzwaring van de hoofdregel in lid 1. Alle bouwwerken op het erf mogen alleen gebruikt worden ter ondersteuning van de hoofdactiviteit, maar voor bouwwerken op een afstand van meer dan 4 m tot het oorspronkelijk hoofdgebouw geldt aanvullend dat deze alleen functioneel ondergeschikt gebruikt mogen worden aan de hoofdactiviteit.

*Bruidsschat*

Lid 3 van de algemene regels is een gedeeltelijke omzetting van artikel 22.36 sub a lid 2 onder ii van de Bruidsschat. Het ‘functioneel ondergeschikt’ zijn van het erf aan het hoofdgebouw is hier geregeld. Het deel dat gaat over het gebruik het erf is geregeld in paragraaf 6.4.4.

Lid 4 van de algemene regels is een omzetting van artikel 22.37 lid 1 Bruidsschat.

### Paragraaf 6.3.2 Het gebruiken van een dak als dakterras

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt voor het gebruiken van een dak als dakterras.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

a. het beschermen van de privacy van de buurpercelen;

b. het voorkomen van een verrommeling van het straatbeeld.

###### Artikel 6.X Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een dak als dakterras te gebruiken.

###### Artikel 6.X Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het gebruiken van een dak als dakterras worden de volgende documenten en gegevens verstrekt:

a. een situatieschets van:

1. het hoofdgebouw met daarop aangegeven de oorspronkelijke achtergevel;

2. het dakterras;

3. de ontsluiting van het dakterras;

4. de afstand van het dakterras tot de oorspronkelijke achtergevel en de voorgevel;

5. de afstand van het dakterras tot de buurpercelen; en

6. het dakterras in relatie tot de zichtbaarheidslijn.

###### Artikel 6.X Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het gebruiken van een dak als dakterras kan alleen worden verleend als naar het oordeel van B&W:

a. de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de aangrenzende percelen niet onevenredig wordt aangetast;

b. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen niet onevenredig wordt aangetast;

c. het dakterras wordt ontsloten vanuit het hoofdgebouw;

d. het dakterras binnen 4 m van de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw ligt;

e. het dakterras 1 m of meer achter de voorgevel ligt; en

f. het dakterras niet zichtbaar is op de zichtbaarheidslijn.

*Relatie nota woonbebouwing 2020*

In de nota woonbebouwing 2020 is bepaald in welke gevallen een dakterras wenselijk kan zijn. Omdat benadrukt wordt dat er steeds een afweging moet plaatsvinden, is ervoor gekozen om het gebruiken van het dak als dakterras met een vergunningplicht in het omgevingsplan op te nemen.

*Niet alleen woningen*

De paragraaf heeft niet alleen betrekking op dakterrassen bij een woning. Omdat ook dakterrassen op niet-woningen gereguleerd moeten worden is deze regeling verbreed. De beoordelingsregels laten voldoende afwegingsruimte om de aard van de activiteit waarvoor het dakterras wordt aangevraagd bij de afweging te betrekken. Zo is het bijvoorbeeld de verwachting dat een dakterras voor een horecazaak (mits dit niet elders is uitgesloten) strenger getoetst wordt op het omgevingsaspect geluid onder verwijzing naar de beoordelingsregel in sub a. Daarnaast is de aanhef van de beoordelingsregels zo geformuleerd dat het college nadrukkelijk beleidsvrijheid toekomt in het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning, ook als aan alle beoordelingsregels is voldaan.

*Gebruik versus bouwen*

In deze paragraaf is het gebruik van een dak als dakterras geregeld. De regels voor het bouwen van een dakterrasafscheiding (hek) zijn opgenomen in paragraaf PM.

*Beoordelingsregel 4 m van de achtergevel*

De beoordelingsregel dat het dakterras binnen 4 m van de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw moet liggen geldt ‘in beide richtingen’. Daarmee wordt bedoeld dat het dakterras zowel tot 4 m achter de achtergevel, als tot 4 m voor de achtergevel gerealiseerd mag worden.

*Overgangsrecht dakterras*

In de huidige bestemmingsplannen is het niet altijd duidelijk of het gebruiken van een dak als dakterras is toegestaan. Vaak is een dakterras niet nadrukkelijk genoemd en is het antwoord op de voorgaande vraag daarom afhankelijk van de overige bestemmingsomschrijving.

Bij de vaststelling van het omgevingsplan kan daar aandacht aan worden besteed, bijvoorbeeld door hier rekening mee te houden in het vormgeven van het overgangsrecht.

## Afdeling 6.4 Het aanleggen en gebruiken van de buitenruimte

*Aanleggen*

Met aanleggen wordt zowel de aanleg van nieuwe gronden bedoeld, als het herinrichten van bestaande gronden.

### Paragraaf 6.4.1 Het aanleggen en gebruiken van de openbare buitenruimte

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf geldt voor het aanleggen en gebruiken van openbare buitenruimte.

2. Deze paragraaf geldt niet voor het aanleggen en gebruiken van:

a. een erf;

b. een weg als bedoeld in afdeling 6.X; en

c. vaarwater.

3. Onder openbare buitenruimte wordt verstaan een plek die voor een ieder toegankelijk is.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met oog op:

a. het zorgen voor een openbare buitenruimte die op verschillende manieren kan worden gebruikt;

b. het bevorderen van ontmoetingen in de openbare buitenruimte;

c. het aangenaam bewegen door en (kortdurend) verblijven in de openbare buitenruimte;

d. een gebalanceerde de verhouding tussen groen en verharding in de openbare buitenruimte;

e. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking; en

f. het voldoende bereikbaar houden van gronden en panden.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. De openbare buitenruimte wordt gebruikt voor meerdere doelen, waaronder in ieder geval begrepen:

a. groen;

b. water;

c. verblijfsgebied;

d. fietspaden;

e. voetpaden;

f. haltes voor het openbaar vervoer; en

g. openbare sport- en speelvoorzieningen op kleinschalig niveau.

2. Bij het aanleggen van openbare buitenruimte wordt rekening gehouden met de oogmerken in artikel 6.X.

*Openbare buitenruimte*

Er is in de wetgeving geen uniform begrip van openbare buitenruimte of openbaar toegankelijk gebied om bij aan te sluiten. Meestal is de definitie toegeschreven naar een specifieke regeling of doel waarvoor de wet is opgesteld. Ook in de definitiebepaling van ‘openbare plaats’ in de APV wordt verwezen naar het begrip in de Wet openbare manifestaties, wat weer (deels) doorverwijst naar de Grondwet. Daarom is het nodig gebleken om in het omgevingsplan een eigen, nieuwe definitie op te nemen van deze gronden.

Het gaat om gronden die nu vaak zijn ingericht als stoep, wandelpad, parkje, kleine speeltuintjes. Veelal zijn deze gronden in eigendom en in beheer door de gemeente, maar soms zien wij ook dat zulke gronden in eigendom en beheer blijven van een particulier (in Nederland gebeurt dit steeds vaker voor bedrijventerreinen).

Onder openbare buitenruimte wordt in ieder geval niet verstaan een gebouw of besloten plaats.

*Ontmoetingen*

Eén van de belangrijke doelen van de buitenruimte is het bevorderen van ontmoetingen. In de oogmerken is dit nadrukkelijk benoemd zodat er bij het inrichten van de openbare buitenruimte rekening mee wordt gehouden.

Onder het bevorderen van ontmoetingen wordt in ieder geval begrepen het aanleggen van een jongeren ontmoetingsplek (JOP).

*Geen erf, weg of vaarwater*

Voor erven, wegen en vaarwater gelden andere regels. Daarom zijn deze gronden/is dit water uitgesloten in deze paragraaf.

Bovendien is een erf vaak niet toegankelijk voor een ieder, waardoor het niet binnen de definitie van openbare buitenruimte valt. Maar ook als iemand zijn of haar erf voor een ieder open stelt, is het niet wenselijk dat daardoor andere regels gaan gelden. Vandaar dat erven zijn uitgesloten van de regeling voor openbare buitenruimte.

*Waarom stellen we hier regels voor?*

Wanneer we de systematiek van het omgevingsplan strak toepassen dan hoeven we niet te benoemen dat de buitenruimte voor groen mag worden gebruikt, dat volgt impliciet omdat het inrichten als groen niet verboden is. Toch vonden we het beter om het hier expliciet te regelen, zodat er duidelijkheid is over de inrichting en het gebruik van de buitenruimte.

*Excessen*

Excessen worden al voorkomen door toepassing van onze wegwijzer inrichting openbare ruimte Zaanstad (wiorz) en tussen particulieren is het al in het Burgerlijk Wetboek geregeld. Met andere woorden, hier hoeft niet geregeld te worden dat de buitenruimte niet zo mag worden ingericht dat een bewoner niet meer bij zijn of haar voordeur kan komen, dat is al elders geregeld.

*Toegankelijkheid voor mensen met een functiebeperking*

In artikel 5.162 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is een instructieregel opgenomen die verplicht tot het rekening houden met de toegankelijkheid van het openbare gebied voor mensen met een functiebeperking bij nieuwe ontwikkelingen. Hoewel niet strikt noodzakelijk, is dit oogmerk hier wel opgenomen zodat het doel ook richtinggevend kan zijn voor de herinrichting van bestaand openbaar gebied.

*PM: Uitritten, kabels en leidingen*

De openbare buitenruimte wordt ook gebruikt voor uitritten en (ondergrondse) kabels en leidingen. Deze regels worden echter pas uitgewerkt wanneer de Verordening Fysieke Leefomgeving Zaanstad wordt omgezet naar het omgevingsplan. Om die reden zijn hiervoor nu nog geen regels opgenomen in de voorliggende versie.

*Openbare sport- en speelvoorzieningen op kleinschalig niveau*

Hiermee worden kleine speeltuinen en voetbalveldjes op wijk- of buurtniveau bedoeld. Het is in ieder geval niet de bedoeling dat hiermee een sportveld wordt aangelegd met een zodanige verkeersaantrekkende werking dat deze met de auto wordt bezocht, zoals bij sportclubs of grote voetbalvelden. Zulke sportvoorzieningen worden geregeld in afdeling 6.11.

### Paragraaf 6.4.2 Het aanleggen en dempen van water (verplichting)

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt voor het aanleggen en dempen van water.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met oog op:

a. het beperken van wateroverlast;

b. het voorkomen van vissterfte door overstroming;

c. voldoende waterberging;

d. het ontlasten van de hemelwaterafvoer bij veel neerslag; en

e. het beschermen van de identiteit van Zaanstad zoals deze terug te vinden is in het patroon van sloten en dwarssloten.

###### Artikel 6.X Gebod

In het werkingsgebied ‘Verplichte aanleg van water’ zijn de gronden ingericht voor water.

*Verplichting*

Met de regels in deze paragraaf kunnen bepaalde waterlichamen worden beschermd, deze mogen dan niet meer worden gedempt. Veel waterlichamen zijn aangelegd als compensatie voor het verharden van gronden op een andere plek. Deze waterlichamen dienen dan ook een belangrijke functie binnen de fysieke leefomgeving omdat zij wateroverlast en overstromingen voorkomen.

*Het bergen van water*

Het werkingsgebied kan ook worden toegepast op waterbergingsgebieden. Deze gebieden zijn niet altijd gevuld met water, maar het zijn wel gronden die ‘ingericht zijn voor water’. Het is belangrijk dat ook deze gebieden ter beschikking blijven voor water.

*De identiteit van Zaanstad*

In de beleidsregel ‘De identiteit van Zaanstad: Linten, dijken en paden’ en de cultuurhistorische verkenning hieraan voorafgaand is beschreven dat het patroon van sloten en dwarssloten kenmerkend zijn voor de Zaanse identiteit. Ook vanuit dat oogpunt is het wenselijk bepaalde waterlichamen te beschermen.

*Groen- en waterplan Zaanstad 2018*

In het Groen- en waterplan Zaanstad 2018 heeft Zaanstad ambities opgesteld over het versterken van de kernwaarden van het groen en water. De beleidsdoelstellingen kunnen aanleiding vormen om bepaalde water(structuren) in Zaanstad te beschermen met de regels in deze paragraaf.

### Paragraaf 6.4.3 Het aanleggen en verwijderen van groen (verplichting)

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf geldt voor aanleggen en verwijderen van groen.

2. Onder het verwijderen van groen wordt verstaan het in zijn geheel verwijderen van groen zonder dat daar nieuw groen voor in de plaats komt, anders dan het snoeien en ander onderhoud van groen.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

a. het zorgen voor een groene omgeving voor de dierenwereld;

b. het zorgen voor een gezonde leefomgeving voor de mens; en

c. het behouden en versterken van het groen.

###### Artikel 6.X Gebod

In het werkingsgebied ‘Verplichte aanleg van groen’ zijn de gronden ingericht voor groen.

*Verplichting*

Met de regels in deze paragraaf kan groen worden beschermd. Het is niet de bedoeling dat elk stukje groen in Zaanstad deze beschermde status krijgt, maar alleen wanneer daarvoor een inhoudelijke reden is.

Zo is het denkbaar dat een groen parkje in het centrumgebied met deze regels wordt beschermd, omdat groen in het centrumgebied schaars is, maar dat een groen parkje in het landelijk gebied niet beschermd wordt omdat daar meer dan voldoende groen aanwezig is. De regels in deze paragraaf zijn een middel om te sturen op het behoud van groen in gebieden waar dat noodzakelijk is. Deze paragraaf is niet bedoeld om al het groen in Zaanstad ‘aan te wijzen’.

*Wat is groen?*

In bestemmingsplannen werd vaak het vakjargon ‘groenvoorzieningen’ gebruikt om groen te omschrijven. Om de regeling leesbaarder te maken is dat begrip vervangen door ‘groen’. Onder groen wordt in ieder geval verstaan: verkeersgroen, plantsoenen, parken, bomen, struiken, hagen en (bloemrijke) grasvelden.

*Groen- en waterplan Zaanstad 2018*

In het Groen- en waterplan Zaanstad 2018 heeft Zaanstad ambities opgesteld over het versterken van de kernwaarden van het groen en water. De beleidsdoelstellingen kunnen aanleiding vormen om bepaalde groen(structuren) in Zaanstad te beschermen met de regels in deze paragraaf.

### Paragraaf 6.4.4 Het aanleggen en gebruiken van een erf

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt voor het aanleggen en gebruiken van een erf.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met oog op het behoud van de ruimtelijke eenheid tussen het erf en het hoofdgebouw.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Het erf is aangelegd en in gebruik ter ondersteuning van de hoofdactiviteit op het erf.

2. Het erf op een afstand van meer dan 4 m tot het oorspronkelijke hoofdgebouw is aangelegd en wordt gebruikt als functioneel ondergeschikt aan de activiteiten in het hoofdgebouw.

###### Artikel 6.X Gebod parkeervoorzieningen

In het werkingsgebied ‘parkeervoorzieningen verplicht’ is het erf aangelegd en wordt in stand gehouden als parkeervoorzieningen voor de activiteiten in het hoofdgebouw.

*Ondersteuning van de hoofdactiviteit*

Onder ondersteuning van de hoofdactiviteit wordt mede verstaan parkeren, mits dat plaatsvindt voor de hoofdactiviteit. Aan parkeren op het erf kunnen aanvullende regels verbonden zijn, zoals bijvoorbeeld in paragraaf 6.4.5.

*Functioneel ondergeschikt aan de hoofdactiviteit*

Lid 2 bevat een verzwaring van de hoofdregel in lid 1. Het hele erf mag alleen gebruikt worden ter ondersteuning van de hoofdactiviteit, maar voor het erf op een afstand van meer dan 4 m tot het oorspronkelijk hoofdgebouw geldt aanvullend dat het alleen functioneel ondergeschikt gebruikt mag worden aan de hoofdactiviteit.

*Gebod parkeervoorzieningen*

Lid 2 bevat een verzwaring van de hoofdregel in lid 1. Het hele erf mag alleen gebruikt worden ter ondersteuning van de hoofdactiviteit, maar voor het erf op een afstand van meer dan 4 m tot het oorspronkelijk hoofdgebouw geldt aanvullend dat het alleen functioneel ondergeschikt gebruikt mag worden aan de hoofdactiviteit.

*Bruidsschat*

Lid 2 van de algemene regels is een gedeeltelijke omzetting van artikel 22.36 sub a lid 2 onder ii van de Bruidsschat. Het ‘functioneel ondergeschikt’ zijn van het erf aan het hoofdgebouw is hier geregeld. Het deel dat gaat over het gebruik van de bouwwerken op het erf is geregeld in paragraaf 6.3.1.

### Paragraaf 6.4.5 Het gebruiken van het voorerfgebied als parkeervoorziening voor een auto of een groter voertuig

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf geldt voor het gebruiken van het voorerfgebied als parkeervoorziening voor een auto of een groter voertuig.

2. Deze paragraaf geldt niet voor:

a. parkeervoorzieningen in een gebouw (zoals een garage); en

b. parkeervoorzieningen en stalplaatsen voor een caravan.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met oog op het waarborgen van een open straatbeeld.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. In het voorerfgebied is niet meer dan 1 parkeervoorziening als bedoeld in artikel 6.X toegestaan.

2. Een parkeervoorziening als bedoeld in artikel 6.X mag niet in de zone tussen de voorgevel van een hoofdgebouw en de openbare ruimte liggen.

###### Artikel 6.X Bijzondere regeling

Artikel 6.X geldt niet in het werkingsgebied ‘parkeervoorzieningen toegestaan’.

*Wat regelen we?*

In veel woonwijken is het uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om auto’s (en bussen, caravans, etc.) te parkeren voor de voorgevel van de woning. In het verleden werd dit geregeld met een bestemming ‘Tuin’, maar die systematiek bestaat niet meer in het omgevingsplan. Daarom is ervoor gekozen om parkeervoorzieningen voor de voorgevel nadrukkelijk te regelen in deze paragraaf.

*Auto’s of groter*

De regels gelden voor parkeervoorzieningen voor auto’s of grotere voertuigen, zoals bussen, campers, vrachtwagens, bestelwagens, etc. Voor kleinere voertuigen zoals scooters en fietsen is het niet noodzakelijk het parkeren voor de voorgevel te verbieden, omdat deze gelet op hun beperkte omvang minder effect hebben op het straatbeeld.

*De zone tussen de voorgevel van een hoofdgebouw en de openbare ruimte*

Het gaat om de zone direct voor de voorgevel van een hoofdgebouw. Als de voorgevel stopt (en dus waar de zijgevel begint), dan houdt de zone op. In de onderstaande afbeelding is de zone in het rood weergegeven.



Bij een vrijstaand huis of een 2-onder-1-kapwoning kan het mogelijk zijn om 1 parkeerplaats te realiseren omdat daar de voorgevel vaak niet de hele breedte van het erf heeft.

*Bestaande situaties en lokaal maatwerk*

Voor bestaande, legale parkeervoorzieningen in de bovenstaande rode zone en op locaties waar het (bijvoorbeeld om stedenbouwkundige redenen) niet nodig is te sturen op parkeervoorzieningen voor de voorgevel is een werkingsgebied gemaakt. Het aanzetten van het werkingsgebied ‘parkeervoorzieningen toegestaan’ zorgt dat de algemene regels in deze paragraaf niet van toepassing zijn.

*Caravans*

Het stallen van caravans is geregeld in paragraaf 6.15.1 en is daarom uitgesloten in het toepassingsbereik van deze paragraaf.

*Niet alleen woningen*

De regeling is opgesteld voor woonwijken en geldt in eerste instantie alleen in de gebiedstypes voor woongebieden. Doordat de regeling algemeen is geschreven kan deze ook worden toegepast voor niet-woongebieden, mits het stedenbouwkundig wenselijk is ook in die gebieden het parkeren voor de voorgevel te regelen.

## Afdeling 6.5 Wonen

### Paragraaf 6.5.1 Algemene bepalingen over wonen

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt voor wonen.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Wonen mag alleen in een woning.

2. Wonen mag alleen in een hoofdgebouw.

3. In een woning mag niet meer dan 1 huishouden wonen.

4. Wonen in een woonwagen mag alleen in het werkingsgebied ‘woonwagenstandplaats’.

5. Wonen in een woonark mag alleen in het werkingsgebied ‘ligplaats woonark’.

6. Wonen in een woonschip mag alleen in het werkingsgebied ‘ligplaats woonschip’.

###### Artikel 6.X Maximaal aantal woningen

In het werkingsgebied ‘X woning(en)’ zijn niet meer woningen toegestaan dan het aangegeven aantal.

###### Artikel 6.X Bijzondere regeling mantelzorg

Artikel 6.X lid 2 en 3 gelden niet voor wonen in de vorm van huisvesting voor mantelzorg.

###### Artikel 6.X Verbod wonen begane grond

In het werkingsgebied ‘wonen niet toegestaan op de begane grond’ is het verboden te wonen op de begane grond.

*Verschillende woonvormen*

Bij de vraag of een verblijfsvorm past binnen het hoofdgebruik wonen zijn een aantal aspecten van belang: duurzaam en langdurig verblijven, gehuisvest zijn en het houden van één huishouden. Ter verduidelijking zijn een aantal verblijfsvormen getoetst aan deze aspecten. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het mogelijk is om in de regels uitzonderingen op te nemen over onderstaande verblijfsvormen. Indien deze uitzonderingen niet zijn opgenomen, dan is het bovenstaande van toepassing.

*Met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband*  
De definitie van één [huishouden](file:///C:\Users\g.wolbers\Desktop\Sjabloon\crosslink#s566) is niet beperkt tot een gezinsverband. Er zijn ook woonvormen denkbaar waarbij sprake is van een 'met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband'. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer meerdere vrienden als huisgenoten gezamenlijk een huis huren/kopen (en niet individuele kamers huren van een verhuurder) of wanneer twee alleenstaande moeders besluiten om een gezamenlijk huishouden in te richten om elkaar te ondersteunen. Er wordt dan een gezamenlijke huishoudpot bijhouden voor de gedeelde (woon)kosten. Zij hebben dan ook een verbondenheid die verder gaat dan enkel het gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte.

*Tijdelijk verblijf (Short Stay)*Tijdelijk verblijf, ook wel short stay genoemd, is een bijzondere vorm van logies. Het verblijf duurt langer dan een gebruikelijk hotelverblijf (tijdelijk verblijf hoeft niet per se in een hotel plaats te vinden), maar niet dermate lang dat er sprake is van een duurzaam verblijf. Omdat er geen sprake is van duurzaam verblijf, past deze verblijfsvorm niet binnen de definitie van wonen.

Dit betekent niet dat tijdelijk verblijf binnen de gemeente onwenselijk is, in paragraaf PM is uitgewerkt onder welke regels en op welke locaties tijdelijk verblijf is toegestaan.

*Kamerverhuur*  
Bij kamerverhuur is er geen sprake van één gezamenlijk [huishouden](file:///C:\Users\g.wolbers\Desktop\Sjabloon\crosslink#s566) en past daarom niet binnen de algemene regels van deze paragraaf. Bij kamerverhuur bestaat er geen onderlinge verbondenheid; normaliter bestaat er geen band die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat. De kosten van het huishouden worden hoofdzakelijk individueel aan de verhuurder betaald, wellicht met uitzondering van schoonmaakartikelen en andere kleine uitgaven. Van een gezamenlijk huishouden is daarom geen sprake. Voor kamerverhuur zijn bijzondere regels opgenomen in paragraaf 6.5.3 (onzelfstandige woonruimte).

*Studentenhuisvesting*  
Studentenhuisvesting past niet binnen de algemene regels in deze paragraaf. Veelal wordt studentenhuisvesting geregeld via kamerverhuur/onzelfstandige woonruimte, waarover bovenstaand reeds is aangegeven waarom het niet geacht wordt te passen binnen de algemene regels in deze paragraaf.   
  
Ten aanzien van studentenhuisvesting weegt het tevens mee dat de Raad van State heeft bepaald dat '*alleenstaande studenten niet de intentie hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Zij hebben slechts de wens om gedurende de studietijd over huisvesting te beschikken en hebben normaliter geen band die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat. Gelet hierop kan deze vorm van samenwonen, zoals de rechtbank met juistheid heeft overwogen, niet op één lijn worden gesteld met bewoning van het pand door een gezin. […] Het betoog van [appellant sub 2] dat geen ruimtelijk relevant verschil bestaat tussen bewoning van het pand door een groep studenten en bewoning door een gezin, wordt evenmin gevolgd. De ruimtelijke uitstraling verschilt, reeds gelet op de leeftijdssamenstelling en het levensritme van de onderscheiden groepen bewoners. (ECLI:NL:RVS:2012:BV3229 r.o. 2.5.1.)'*

Gelet op het bovenstaande is het niet wenselijk om studentenhuisvesting als hoofdregel toe te staan binnen alle woongebieden. Als studentenhuisvesting, al dan niet in combinatie met algemene kamerverhuur, aanvaardbaar wordt geacht in een woongebied, dan wordt voor dat gebied in de regels een uitzondering opgenomen in paragraaf 6.5.3 (onzelfstandige woonruimte).

*Woonschip en woonark*

Omdat de gangbare uitleg van de begrippen woonschip en woonark voldoende duidelijk zijn is er geen begripsbepaling opgenomen. Bij onduidelijkheid valt de rechter terug op de Dikke van Dale. Regels ten aanzien van een woonboot zijn niet nodig, omdat een woonboot een verzamelnaam is voor woonschepen en woonarken.

*Tijdelijke regeling woonschip en woonark*

Naar verwachting worden in 2021 in de Verordening Fysieke Leefomgeving Zaanstad regels opgenomen over woonschepen en woonarken. Uiteindelijk worden deze regels opgenomen in het omgevingsplan.

*Bijzondere regeling mantelzorg*

Dit artikel is een omzetting van artikel 22.36 sub c van de Bruidsschat en artikel 2 lid 22 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Met de omzetting is geen inhoudelijke aanpassing van de mogelijkheden beoogd.

*Verbod wonen op de begane grond*

Deze regeling wordt voornamelijk toegepast op plekken waar op de begane grond economische functies gevestigd zijn. Het kan dan onwenselijk zijn om tussen economische functies een woning te hebben, omdat een woning geen klanten aantrekt. In die gevallen kan met deze regeling worden voorkomen dat er gewoond wordt tussen (bijvoorbeeld) winkels of praktijkruimtes.

### Paragraaf 6.5.2 Wonen (verbod)

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt voor wonen.

###### Artikel 6.X Algemene regel

Wonen is alleen toegestaan als paragraaf 6.5.1 van toepassing is verklaard in hoofdstuk 5.

*Algemene regel*

Wonen is een kwetsbare activiteit. Op de plekken waar wonen is toegestaan, moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wonen kan dus niet zomaar overal worden toegestaan. Daarom geldt deze algemene regel voor heel Zaanstad. Hiermee is geregeld dat wonen in Zaanstad alleen is toegestaan op de plekken waar paragraaf 6.5.1 geldt. Op de plekken waar alleen paragraaf 6.5.2 geldt en niet 6.5.1 is wonen niet toegestaan.

### Paragraaf 6.5.3 Het wonen in een onzelfstandige woonruimte

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf geldt voor het wonen in een onzelfstandige woonruimte.

2. Onder een onzelfstandige woonruimte wordt verstaan een woonruimte die geen eigen toegang heeft (geen eigen voordeur) of die niet op zichzelf kan functioneren als woning.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met oog op:

a. het beschermen van een gezonde en veilige woonsituatie;

b. het tegengaan van overbewoning;

c. het voorkomen van een overbelasting van de parkeervoorzieningen

d. het voorkomen van een overbelasting van de wijkvoorzieningen; en

e. het voorkomen van een overbelasting van de openbare ruimte.

###### Artikel 6.X Algemene regel

Wonen in een onzelfstandige woonruimte is alleen toegestaan in het werkingsgebied ‘onzelfstandige woonruimte’.

###### Artikel 6.X Bijzondere regeling

In het werkingsgebied ‘onzelfstandige woonruimte’ geldt artikel 6.X lid 3 niet.

*Onzelfstandige woonruimte*

Het toestaan van wonen in onzelfstandige woonruimte betekent dat het aantal bewoners van een bestaande woning aanzienlijk kan toenemen. De druk op het openbare gebied, de wijkvoorzieningen, de infrastructuur en de parkeervoorzieningen in een wijk nemen daardoor toe. Om die reden wordt het wonen in onzelfstandige woonruimte alleen toegestaan voor bestaande situaties of op plekken waarvoor bij de vaststelling van het omgevingsplan is afgewogen dat de voorzieningen de toename in druk aan kunnen. In zulke gevallen wordt het wonen in onzelfstandige woonruimte toegestaan door het werkingsgebied toe te kennen aan de locatie.

*Niet op zichzelf kan functioneren als woning*

In de begripsbepaling is de volgende zinsnede opgenomen: *‘of die niet op zichzelf kan functioneren als woning’.* Met dit laatste wordt bedoeld dat een of meerdere belangrijke voorzieningen ontbreken, zoals een keuken of toilet.

*Bijzondere regeling*

Voor het wonen in een onzelfstandige woonruimte geldt vaak dat er geen gezamenlijk huishouden wordt gevoerd met de andere bewoners (denk aan kamerverhuur, studentenhuisvesting). Deze woonvormen passen daarom niet binnen de algemene regels voor wonen als bedoeld in paragraaf 6.5.2. Daarom is de algemene regel dat in een woning slechts 1 huishouden mag wonen uitgeschakeld voor de plekken waar wonen in een onzelfstandige woonruimte nadrukkelijk is toegestaan.

*Toekomstig beleid*

Momenteel wordt onderzocht of beleid op onzelfstandige woonruimte wenselijk is. De regels in deze paragraaf zijn geschreven naar de huidige systematiek, dat wonen in een onzelfstandige woonruimte (zoals kamergewijze verhuur) alleen is toegestaan op plekken waar de aanvaardbaarheid nadrukkelijk is afgewogen. De regels kunnen worden aangepast wanneer nieuw beleid wordt vastgesteld.

### Paragraaf 6.5.4 Woningsplitsing

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf geldt voor woningsplitsing.

2. Onder woningsplitsing wordt verstaan het veranderen van een bestaande woning tot twee of meer woningen.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met oog op:

a. het beschermen van een gezonde en veilige woonsituatie;

b. het tegengaan van overbewoning;

c. het voorkomen van een overbelasting van de parkeervoorzieningen

d. het voorkomen van een overbelasting van de wijkvoorzieningen; en

e. het voorkomen van een overbelasting van de openbare ruimte.

###### Artikel 6.X Vergunningplicht

Woningsplitsing zonder omgevingsvergunning is verboden.

###### Artikel 6.X Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor woningsplitsing worden de volgende documenten en gegevens verstrekt:

b. een situatieschets van de bestaande woning met daarop aangegeven de oppervlakte;

c. een situatieschets van de nieuwe woningen met daarop aangegeven de oppervlakte per woning; en

d. een beschrijving waar uit op te maken is of voldoende van de laad-, los- en parkeervoorzieningen voor auto’s en fietsen worden gerealiseerd op deze locatie of in de directe omgeving daarvan.

###### Artikel 6.X Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor woningsplitsing kan alleen worden verleend als naar het oordeel van B&W:

a. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

b. de te splitsen woning is groter dan 140 m2;

c. de woningen niet kleiner zijn dan 50 m2; en

d. voldoende laad-, los- en parkeervoorzieningen voor auto’s en fietsen worden gerealiseerd op deze locatie of in de directe omgeving daarvan.

*Woningsplitsing*

In veel gevallen is het onwenselijk om een woning te splitsen tot meerdere woningen, omdat daardoor het woonkarakter van een gebied ingrijpend kan veranderen. Aspecten zoals een toename van de parkeerdruk, verandering van de sociale dynamiek of een te grote belasting van het openbaar gebied spelen hierbij een rol. Woningsplitsing regelen met algemene regels is daarom niet aanvaardbaar, maar het is wel denkbaar dat in bepaalde omstandigheden een woningsplitsing wel aanvaardbaar kan zijn. Om die reden is gekozen voor een vergunningplicht, zodat het college kan afwegen of een woningsplitsing in een bepaald geval aanvaardbaar is. De beoordelingsregels zijn een ondergrens, het college heeft de beleidsvrijheid om ook andere aspecten te betrekken in de afweging.

De vergunningplicht heeft betrekking op elke verandering, omzetting en vergroting van een woning die tot gevolg heeft dat er twee of meer woningen gerealiseerd worden. Onder 'veranderen’ moet tevens de sloop en nieuwbouw van een woning worden gelezen, zodat ook in het geval van sloop-nieuwbouw het aantal woningen niet mag toenemen.

*Beoordelingsregel woon- en leefklimaat*

De toetsing van het woon- en leefklimaat ziet niet alleen op een toetsing van de milieunormen van de nieuwe woning. Het gaat nadrukkelijk ook om het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen en de wijk in het geheel. Zo is het denkbaar dat, gelet op de oogmerken, in sommige wijken al zoveel drukte op de leefomgeving bestaat dat een verdere toename niet wenselijk is. De vergunning kan dan geweigerd worden.

*Toekomstig beleid*

Momenteel wordt onderzocht of beleid op woningsplitsing wenselijk is. De regels in deze paragraaf zijn geschreven naar de huidige systematiek. De regels kunnen worden aangepast wanneer nieuw beleid wordt vastgesteld.

*Beleidsregel parkeren*

In de beleidsregel ‘Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016’ is uitgewerkt hoe de juridische norm ‘voldoende parkeervoorzieningen’ wordt beoordeeld. De beleidsregel is geen onderdeel van het omgevingsplan, maar is een beleidsregel op grond van artikel 4:81 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht. Daardoor wordt deze niet expliciet genoemd in de regels van het omgevingsplan.

*Overgangsrecht*

Er is geen overgangsrecht voor beleidsregels. Het is daarom nodig om de beleidsregels voor parkeren opnieuw vast te stellen met een nadrukkelijke aan de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

### Paragraaf 6.5.5 Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

#### Subparagraaf 6.5.5.1 Algemene bepalingen over beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf geldt voor beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis.

2. Onder beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis wordt verstaan het uitvoeren van beroeps- of bedrijfsactiviteiten in een woning, in een bijbehorend bouwwerk bij een woning of op de bij een woning behorende gronden.

3. Onder ambachtelijke bedrijvigheid wordt verstaan een kleinschalig bedrijf waar met spierkracht en slechts eenvoudige hulpmiddelen wordt gewerkt, waarbij het productieproces grotendeels wordt uitgevoerd met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen, die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven. Voorzover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met oog op:

a. ruimte bieden aan kleinschalige economische activiteiten;

b. het waarborgen van een gezonde en veilige woonsituatie;

c. het voorkomen van onaanvaardbare geluid-, geur- en trillinghinder;

d. het voorkomen van een overbelasting van de parkeervoorzieningen; en

e. het waarborgen van een aanvaardbare verkeersdrukte in woongebieden.

###### Artikel 6.X Bijzondere regeling

De regeling voor bedrijfsactiviteiten als bedoeld in afdeling 6.6 geldt niet voor beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Alleen de volgende activiteiten zijn toegestaan:

a. het verlenen van diensten; of

b. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid;

waarbij in ieder geval de volgende gerelateerde activiteiten niet zijn toegestaan:

c. detailhandel;

d. horeca; of

e. het buiten opslaan van goederen.

2. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning.

3. Niet meer dan 30% van de totale oppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de activiteit.

4. Niet meer dan 65 m2 van de totale oppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de activiteit.

5. De activiteit veroorzaakt geen waarneembare trilling, geur of geluid buiten de woning en de bijbehorende bouwwerken.

###### Artikel 6.X Zorgplicht

De beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis mag geen onaanvaardbare verkeerhinder tot gevolg hebben.

###### Artikel 6.X Vergunningplicht

Met een omgevingsvergunning kan een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis worden toegestaan in afwijking van:

a. artikel 6.X lid 3 en 4 om meer oppervlakte te gebruiken voor de beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis; of

b. artikel 6.X lid 5 om vrijstaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor de beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.

###### Artikel 6.X Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis worden de volgende documenten en gegevens verstrekt:

a. een situatieschets met daarop aangegeven:

1. de ruimtes die gebruikt worden voor de activiteit;

2. de ruimtes die gebruikt worden voor wonen; en

3. de oppervlaktes van de bovengenoemde ruimtes; en

b. een beschrijving van:

1. het dagelijks aantal te verwachten klanten en eventuele verwachte piekmomenten;

2. de buiten de woning of de bijbehorende bouwwerken waarneembare effecten van de activiteit; en

3. de maatregelen die genomen worden om het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen te beschermen; en

c. een beschrijving van de beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis waar uit op te maken is of de activiteit is toegestaan volgens de regels van artikel 6.X; en

d. een beschrijving waar uit op te maken is of voldoende van de laad-, los- en parkeervoorzieningen voor auto’s en fietsen worden gerealiseerd op deze locatie of in de directe omgeving daarvan.

###### Artikel 6.X Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis kan alleen worden verleend als naar het oordeel van B&W:

a. de beroeps- of bedrijfsactiviteit voldoet aan de regels in artikel 6.X tenzij wordt afgeweken van die regels op grond van artikel 6.X;

b. er geen sprake is van onevenredige verkeersoverlast;

c. de ruimtelijke uitstraling van de activiteit past bij een woonfunctie;

d. meer dan de helft van het oppervlak van de woning wordt gebruikt voor wonen; en

e. voldoende laad-, los- en parkeervoorzieningen voor auto’s en fietsen worden gerealiseerd op deze locatie of in de directe omgeving daarvan.

*Algemene regels*

In de bestemmingsplannen waren regels opgenomen voor beroep- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Naast de regels in de bestemmingen, waren er ook in de begripsbepaling van ‘beroep- en bedrijf aan huis’ inhoudelijke normen opgenomen. In het omgevingsplan zijn de normen uit de begripsbepalingen gehaald en nadrukkelijk in de regels opgenomen. Ook is het begrip ‘bedrijfsmatige activiteiten’ vervangen door ‘bedrijfsactiviteiten’, omdat er inhoudelijk geen onderscheid is en de tweede variant duidelijker is.

*Ambachtelijke bedrijvigheid*

In de oude regelingen was ‘ambachtelijke bedrijvigheid’ niet nader gespecificeerd, hetgeen tot onduidelijkheid kan leiden omdat het woord ‘ambachtelijk’ steeds breder wordt ingezet. In de huidige regeling is daarom een begripsbepaling opgenomen. De begripsbepaling is geïnspireerd door de begripsbepaling uit een beleidsregel van de gemeente Gilze en Rijen.

*Zorgplicht verkeersaantrekkende werking*

De algemene regels bieden een kader voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten waarbinnen er, normaal gesproken, geen onaanvaardbare verkeershinder zal optreden. Dat wordt bereikt door het type activiteit (ambachtelijk, diensten, maar geen detailhandel en horeca) en de maximale oppervlakte van de activiteit te beperken. De regeling is zo opgesteld dat door het dubbelgebruik van de bestaande parkeerplaatsen geen problemen zullen optreden. Met andere woorden: klanten die overdag het bedrijf bezoeken parkeren op de openbare parkeerplaatsen die overdag vaak leeg staan omdat de omwonenden met de auto naar het werk zijn vertrokken.

Toch is het niet uit te sluiten dat in bijzondere gevallen onaanvaardbare verkeershinder kan optreden. Bijvoorbeeld omdat er teveel verkeer door de wijk rijdt of omdat er te weinig parkeerplaatsen zijn. In die gevallen kan op grond van de zorgplicht worden ingegrepen. De bewoner met het overlast-veroorzakende beroep- of bedrijf kan dan een maatwerkvoorschrift krijgen opgelegd waarin de norm uit de zorgplicht is vertaald naar concreet te nemen maatregelen. Mogelijke maatregelen zijn (onder meer) het beperken van de openingstijden tot momenten waarop er wel voldoende parkeerplaatsen in de wijk beschikbaar zijn, het beperken van het maximaal te ontvangen klanten of het niet meer uitvoeren van bepaalde activiteiten.

Overigens komt de zorgplicht ook rechtstreekse werking toe: het is aan de uitvoerder van het bedrijf- of beroep om te zorgen dat de situatie niet zo ver komt dat er een strijdigheid met de zorgplicht ontstaat.

Voor meer informatie over de werking van een zorgplicht wordt verwezen naar de memorie van toelichting op de Omgevingswet.

*Vergunningplicht en algemene regels*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van een aantal van de algemene regels. De algemene regels waarvan niet nadrukkelijk wordt afgeweken (in de omgevingsvergunning) gelden ook voor een activiteit waar een omgevingsvergunning voor is verleend.

*Beleidsregel parkeren*

In de beleidsregel ‘Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016’ is uitgewerkt hoe de juridische norm ‘voldoende parkeervoorzieningen’ wordt beoordeeld. De beleidsregel is geen onderdeel van het omgevingsplan, maar is een beleidsregel op grond van artikel 4:81 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht. Daardoor wordt deze niet expliciet genoemd in de regels van het omgevingsplan.

*Overgangsrecht*

Er is geen overgangsrecht voor beleidsregels. Het is daarom nodig om de beleidsregels voor parkeren opnieuw vast te stellen met een nadrukkelijke aan de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

##### Subparagraaf 6.5.5.2 Het aanbieden van bed & breakfast

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf geldt voor het aanbieden van bed & breakfast.

2. Onder het aanbieden van bed & breakfast wordt verstaand het aanbieden van bed & breakfast in een woning of de bijbehorende gronden en bouwwerken.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:

a. ruimte bieden aan kleinschalige economische activiteiten;

b. het waarborgen van een gezonde en veilige woonsituatie;

c. het bieden van ruimte aan het bevorderen van kleinschalig toerisme;

d. het voorkomen van onaanvaardbare geluidsoverlast;

e. het voorkomen van een overbelasting van de parkeervoorzieningen; en

f. het waarborgen van een aanvaardbare verkeersdrukte in woongebieden.

###### Artikel 6.X Bijzondere regeling

1. De regeling voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis als bedoeld in subparagraaf 6.5.5.1 geldt niet voor het aanbieden van bed & breakfast.

2. De regeling voor bedrijfsactiviteiten als bedoeld in afdeling 6.6 geldt niet voor het aanbieden van bed & breakfast.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. In een woning is 1 bed & breakfast toegestaan.

2. De bed & breakfast mag alleen worden aangeboden in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken die aan het hoofdgebouw zijn gebouwd.

3. De bed & breakfast wordt aangeboden door de bewoner.

4. De bewoner is in ieder geval ’s nachts bij de bed & breakfast aanwezig.

5. Niet meer dan 50% van het vloeroppervlakte van de woning wordt gebruikt voor de bed & breakfast.

6. Niet meer dan 2 kamers zijn beschikbaar als slaapvertrekken voor de bed & breakfast.

7. Niet meer dan 4 mensen maken tegelijkertijd gebruik van de bed & breakfast.

8. De bed & breakfast is niet toegestaan op de begane grond.

###### Artikel 6.X Vergunningplicht

Met een omgevingsvergunning kan het aanbieden van een bed & breakfast worden toegestaan in afwijking van:

a. artikel 6.X lid 2 om een bed & breakfast aan te bieden in een bijbehorend bouwwerk;

b. artikel 6.X lid 6 om meer slaapvertrekken beschikbaar te hebben voor de bed & breakfast; of

c. artikel 6.X lid 7 om meer mensen toe te staan in de bed & breakfast.

###### Artikel 6.X Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het aanbieden van bed & breakfast worden de volgende documenten en gegevens verstrekt:

a. een situatieschets met daarop aangegeven:

1. de ruimtes die gebruikt worden ten behoeve van de activiteit;

2. de ruimtes die gebruikt worden voor wonen;

3. de oppervlaktes van de bovengenoemde ruimtes; en

b. een beschrijving van:

1. het dagelijks aantal verwachte gasten;

2. de buiten de woning waarneembare effecten van de activiteit; en

3. de maatregelen om geluidhinder bij de omliggende woningen te voorkomen; en

c. een beschrijving van bed & breakfast waar uit op te maken is of de activiteit mag volgens de regels van artikel 6.X; en

d. een beschrijving waar uit op te maken is of voldoende van de laad-, los- en parkeervoorzieningen voor auto’s en fietsen worden gerealiseerd op deze locatie of in de directe omgeving daarvan.

###### Artikel 6.X Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het aanbieden van bed & breakfast kan alleen worden verleend als naar het oordeel van B&W:

a. de bed & breakfast voldoet aan de regels in artikel 6.X tenzij wordt afgeweken van die regels op grond van artikel 6.X;

b. er geen sprake is van onevenredige verkeersoverlast;

c. de ruimtelijke uitstraling van de activiteit past bij een woonfunctie;

d. meer dan de helft van het oppervlak van de woning wordt gebruikt voor wonen;

e. het voldoende is gewaarborgd dat er geen onaanvaardbare geluidshinder is; en

f. voldoende laad-, los- en parkeervoorzieningen voor auto’s en fietsen worden gerealiseerd op deze locatie of in de directe omgeving daarvan.

*Algemene regels*

Het gebruiken van een woning als bed & breakfast is alleen toegestaan in vormen waarin geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking optreedt en het woonkarakter van de woning behouden blijft.

Concreet betekent dit dat er een maximum aan gasten en slaapvertrekken is opgenomen ter voorkoming van een verkeersaantrekkende werking. Daarnaast staan de regels niet toe om op de begane grond de bed & breakfast uit te voeren, is een maximum vloeroppervlak opgenomen en moet de bewoner de uitvoerder van de bed & breakfast zijn. Deze laatste eisen waarborgen dat het pand primair een woonkarakter behoudt.

*Vergunningplicht*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van een aantal van de algemene regels. De algemene regels waarvan niet nadrukkelijk wordt afgeweken (in de omgevingsvergunning) gelden ook voor een activiteit waar een omgevingsvergunning voor is verleend.

Indien een bed & breakfast meer dan 4 gasten tegelijkertijd ontvangt of wanneer er meer dan 2 slaapkamers verhuurd worden, dan moet tevens een exploitatievergunning voor bedrijfsmatige activiteiten worden aangevraagd.

*Toekomstig beleid*

Deze regels zijn een vertaling en specificering van de regels zoals die nu in bestemmingsplannen worden vastgesteld. Er wordt onderzocht of aanvullend beleid op toeristische verhuur nodig is. De regeling in het omgevingsplan kan worden aangepast aan het nieuwe beleid wanneer dat beleid is vastgesteld.

*Beleidsregel parkeren*

In de beleidsregel ‘Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016’ is uitgewerkt hoe de juridische norm ‘voldoende parkeervoorzieningen’ wordt beoordeeld. De beleidsregel is geen onderdeel van het omgevingsplan, maar is een beleidsregel op grond van artikel 4:81 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht. Daardoor wordt deze niet expliciet genoemd in de regels van het omgevingsplan.

*Overgangsrecht*

Er is geen overgangsrecht voor beleidsregels. Het is daarom nodig om de beleidsregels voor parkeren opnieuw vast te stellen met een nadrukkelijke aan de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

##### Subparagraaf 6.5.5.3 Het aanbieden van gastouderopvang aan huis

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf geldt voor het aanbieden van gastouderopvang aan huis.

2. Onder gastouderopvang aan huis wordt verstaan een vorm van kinderopvang zoals bedoeld in de zin van artikel 1.1 lid 1 van de Wet kinderopvang.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:

a. ruimte bieden aan kleinschalige economische activiteiten;

b. het waarborgen van een gezonde en veilige woonsituatie;

c. het voorkomen van onaanvaardbare geluidsoverlast;

d. het voorkomen van een overbelasting van de parkeervoorzieningen; en

e. het waarborgen van een aanvaardbare verkeersdrukte in woongebieden.

###### Artikel 6.X Bijzondere regeling

1. De algemene regeling voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis als bedoeld in subparagraaf 6.5.5.1 geldt niet voor het aanbieden van gastouderopvang aan huis.

2. De regeling voor bedrijfsactiviteiten als bedoeld in afdeling 6.6 geldt niet voor het aanbieden van gastouderopvang aan huis.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. De gastouderopvang aan huis vindt plaats in:

a. de woning van de gastouder; of

b. de woning van de vraagouders.

2. Niet meer dan 6 kinderen worden tegelijk opgevangen, waaronder ook begrepen de kinderen van de gastouder onder de 13 jaar.

3. Niet meer dan 30% van de totale oppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de gastouderopvang aan huis.

4. Niet meer dan 65 m2 van de totale oppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de gastouderopvang aan huis.

###### Artikel 6.X Vergunningplicht

Met een omgevingsvergunning kan het aanbieden van gastouderopvang aan huis worden toegestaan in afwijking van artikel 6.X lid 3 en 4 om meer oppervlakte te gebruiken voor de gastouderopvang aan huis.

###### Artikel 6.X Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het aanbieden van gastouderopvang aan huis worden de volgende documenten en gegevens verstrekt:

a. een situatieschets met daarop aangegeven:

1. de ruimtes en oppervlaktes die gebruikt worden ten behoeve van de activiteit; en

2. de ruimtes en oppervlaktes die gebruikt worden voor wonen.

b. een beschrijving van:

1. een beschrijving van de gastouderopvang waar uit op te maken is of de activiteit mag volgens de regels van artikel 6.X;

2. het dagelijks maximum aantal kinderen op te vangen kinderen;

3. de piek- en daluren van de activiteit;

4. de maatregelen om geluidhinder bij de omliggende woningen te voorkomen; en

5. een beschrijving waar uit op te maken is of voldoende van de laad-, los- en parkeervoorzieningen voor auto’s en fietsen worden gerealiseerd op deze locatie of in de directe omgeving daarvan.

###### Artikel 6.X Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het aanbieden van gastouderopvang aan huis kan alleen worden verleend als er naar het oordeel van B&W:

a. de gastouderopvang aan huis voldoet aan de regels in artikel 6.X tenzij wordt afgeweken van die regels op grond van artikel 6.X;

b. het voldoende is gewaarborgd dat er geen onaanvaardbare geluidshinder is;

c. de ruimtelijke uitstraling van de activiteit past bij een woonfunctie;

d. meer dan de helft van het oppervlak van de woning wordt gebruikt voor wonen; en

e. voldoende laad-, los- en parkeervoorzieningen voor auto’s en fietsen worden gerealiseerd op deze locatie of in de directe omgeving daarvan.

*Gastouderopvang*

Tegenwoordig brengen ouders hun kinderen vaak naar een kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang (BSO) of gastouder. Gastouderopvang aan huis is als andere vormen van kinderopvang opgenomen in de wet Kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen (Wko).

Gastouderopvang aan huis is rechtstreeks toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden. De voorwaarden waarborgen dat het woonkarakter van de woning behouden blijft. Met andere woorden, de woning blijft op de eerste plaats om in te wonen.

Het maximum van 6 kinderen zorgt ervoor dat de geluidsbelasting in overeenstemming blijft met die van een woonomgeving. De Raad van State heeft eerder overwogen (ECLI:NL:RVS:2018:950) dat er geen harde geluidsnormen zijn wat betreft gastouderopvang, maar dat met een maximum van 6 kinderen in redelijkheid aansluiting kan worden gezocht bij de geluidsbelasting die wordt veroorzaakt door een gezin van 6 kinderen.

Tot slot blijft gelden dat een houder dient te voldoen aan de voorschriften met betrekking tot de kwaliteitseisen van hoofdstuk 1, afdeling 3 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen en de Beleidsregels kwaliteit kinderopvang en peuterspeelzalen.

*Woning gastouder en woning vraagouders*

Gastouderopvang kan uitgevoerd worden in de woning van de gastouder maar ook in de woning van de vraagouders én met de aanwezigheid van andere kinderen dan die van de vraagouders zelf.

*Beleidsregel parkeren*

In de beleidsregel ‘Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016’ is uitgewerkt hoe de juridische norm ‘voldoende parkeervoorzieningen’ wordt beoordeeld. De beleidsregel is geen onderdeel van het omgevingsplan, maar is een beleidsregel op grond van artikel 4:81 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht. Daardoor wordt deze niet expliciet genoemd in de regels van het omgevingsplan.

*Overgangsrecht*

Er is geen overgangsrecht voor beleidsregels. Het is daarom nodig om de beleidsregels voor parkeren opnieuw vast te stellen met een nadrukkelijke aan de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

## Afdeling 6.6 Bedrijfsactiviteiten

### Paragraaf 6.6.1 Algemene bepalingen over bedrijfsactiviteiten

*PM*

De regels voor bedrijfsactiviteiten zijn nog niet uitgewerkt en volgen later pas. Voor de eerste set aan regels is alleen een algeheel verbod geregeld, zodat bedrijven niet ongelimiteerd zijn toegestaan in de bestaande woongebieden.

De regeling in ieder geval moeten worden uitgebreid met de regels voor bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden in de bestaande woongebieden.

### Paragraaf 6.6.2 Bedrijfsactiviteiten (verbod)

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze afdeling geldt voor bedrijfsactiviteiten.

###### Artikel 6.X Algemene regel

Bedrijfsactiviteiten zijn alleen toegestaan als paragraaf 6.6.2 van toepassing is verklaard in hoofdstuk 5.

*Algemene regel*

Bedrijfsactiviteiten gaan in veel gevallen samen met enige milieuhinder. Voor sommige bedrijfsactiviteiten blijft dit beperkt tot een ruimte of een pand, maar er zijn ook veel bedrijfsactiviteiten die milieuhinder veroorzaken buiten het eigen perceel.

Bedrijfsactiviteiten kunnen dus niet zomaar overal worden toegestaan. Daarom geldt deze algemene regel voor heel Zaanstad. Hiermee is geregeld dat bedrijfsactiviteiten in Zaanstad alleen zijn toegestaan op de plekken waar paragraaf 6.6.1 geldt. Op de plekken waar alleen paragraaf 6.6.2 geldt en niet 6.6.1 zijn bedrijfsactiviteiten niet toegestaan.

*Relatie met milieubelastende activiteiten*

Het omgevingsplan bevat in afdeling 6.X ook regels voor milieubelastende activiteiten. Dit zijn milieuregels die voor de Omgevingswet waren opgenomen in het Activiteitenbesluit en de Wet milieubeheer. Een bedrijfsactiviteit kan ook een of meerdere milieubelastende activiteiten zijn. Aan de andere kant hoeft een milieubelastende activiteit niet altijd een bedrijfsactiviteit te zijn. De regels werken altijd aanvullend op elkaar, tenzij dat nadrukkelijk anders is bepaald.

### Paragraaf 6.6.3 Bedrijfsactiviteiten in en op vaartuigen die voor lange tijd zijn afgemeerd

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt voor bedrijfsactiviteiten in en op vaartuigen die voor lange tijd zijn afgemeerd.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

a. de veiligheid en bruikbaarheid van de infrastructuur van het openbaar water;

b. de bescherming van het milieu;

c. het voorkomen van risicovolle bedrijfsactiviteiten;

d. het uiterlijk aanzien van de omgeving.

###### Artikel 6.X Verbod

Bedrijfsactiviteiten in en op vaartuigen die voor lange tijd zijn afgemeerd zijn verboden.

*PM: VFL Fase 2*

Deze regels worden nog aangevuld met onder andere een vergunningplicht wanneer Fase 2 van de Verordening Fysieke Leefomgeving Zaanstad wordt omgezet.

Voor nu is alleen de regeling uit bestemmingsplannen opgenomen.

### Paragraaf 6.6.4 Het exploiteren van een seksinrichting

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf geldt voor het exploiteren van een seksinrichting.

2. Onder seksinrichting wordt verstaan een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waar bedrijfsmatig gelegenheid wordt gegeven tot het verrichten van seksuele handelingen met of voor een ander (al dan niet tegen vergoeding). Binnen een seksbedrijf kunnen één of meerder seksinrichtingen zijn.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met oog op:

a. het beperken van overlast; en

b. het waarborgen van een gezonde en veilige woonsituatie.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Het exploiteren van een seksinrichting is alleen toegestaan in het werkingsgebied ‘seksinrichting type X’.

2. Een seksinrichting is van het type aangegeven in het werkingsgebied ‘seksinrichting type X’.

*Seksinrichting*

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf waaronder begrepen een erotische massagesalon, sekssauna, raambordeel, seksclub, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater/peepshow, of parenclub/swingersclub, thuisprostitutie (prostitutie vanuit woningen) al dan niet in combinatie met elkaar.

*Bestaande seksinrichtingen*

In Zaanstad zijn een beperkt aantal seksinrichtingen toegestaan. Deze seksinrichtingen kunnen in het omgevingsplan worden toegestaan met een werkingsgebied. In het werkingsgebied en de algemene regels is tevens een specificatie opgenomen, zodat alleen de al bestaande toegestane activiteiten worden toegestaan.

Bijvoorbeeld: op een locatie waar een parenclub is toegestaan kan het werkingsgebied ‘seksinrichting type parenclub’ worden toegekend zodat op die locatie niet ook een raambordeel is toegestaan.

*PM: APV beleid schaarse vergunningen voor seksbedrijven en –inrichtingen*

Deze regels worden nog aangevuld wanneer de APV regels voor seksbedrijven en –inrichtingen worden omgezet naar het omgevingsplan. Voor nu is alleen de regeling uit bestemmingsplannen opgenomen.

Niet alle regels zullen worden omgezet. Regels omtrent de exploitatie van zulke bedrijfsactiviteiten is hoofdzakelijk een burgemeestersbevoegdheid, deze regels mogen niet opgenomen worden in het omgevingsplan. Alleen regels vanuit het oogpunt van de fysieke leefomgeving mogen opgenomen worden in het omgevingsplan.

### Paragraaf 6.6.5 Het produceren, opslaan en verkopen van vuurwerk

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt voor het produceren, opslaan en verkopen van vuurwerk.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met oog op het waarborgen van een gezonde en veilige leefomgeving.

###### Artikel 6.X Verbod

Het is verboden vuurwerk te produceren, op te slaan of te verkopen.

###### Artikel 6.X Consumentenvuurwerk

1. In afwijking van artikel 6.X is in het werkingsgebied ‘consumentenvuurwerk’ is het opslaan en verkopen van consumentenvuurwerk toegestaan.

2. Onder consumentenvuurwerk wordt verstaan consumentenvuurwerk als bedoeld in artikel 1A.1.1 van het Vuurwerkbesluit.

*Relatie Bal en Bkl*

Vuurwerk is een onderwerp dat nu op verschillende plekken is gereguleerd: APV, bestemmingsplan, vuurwerkbesluit, Activiteitenbesluit. Onder de Omgevingswet is het onderwerp geregeld op rijksniveau in het Besluit activiteiten leefomgeving, en staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving instructieregels voor het op een locatie toelaten van het opslaan, herverpakken of bewerken van vuurwerk of pyrotechnische artikelen voor theatergebruik.

*Vuurwerk in het Besluit activiteiten leefomgeving*

In paragraaf 3.2.10, artikel 3.30 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is het opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk of pyrotechnische artikelen voor theatergebruik aangewezen als een milieubelastende activiteit. Er is een drempel opgenomen in lid 2 van dit artikel afhankelijk van de hoeveelheid en de categorie vuurwerk. Boven een bepaald gewicht en afhankelijk van de categorie geldt een vergunningplicht.

De nadelige effecten die deze activiteiten kunnen veroorzaken zijn vooral de gevolgen voor externe veiligheid vanwege de aanwezigheid van ontplofbare stoffen. De algemene regels uit paragraaf 4.102 van het Besluit activiteiten leefomgeving zijn van toepassing, waarin de meldplicht / vergunningplicht is geregeld. Er gelden met name eisen voor externe veiligheid, waaronder afstandseisen.

*Vuurwerk in het Besluit kwaliteit leefomgeving*

Er gelden instructieregels voor het stellen van regels in het omgevingsplan op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Paragraaf 5.1.2.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving gaat over de veiligheid rond het opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik. De afstandseisen worden voor het omgevingsplan relevant als de vereiste afstand uit het Besluit activiteiten leefomgeving buiten de begrenzing van de activiteit valt. De afstandseisen moeten verder in acht worden genomen ten opzichte van de al aanwezige gebouwen of locaties, als ten opzichte van de gebouwen of locaties die nog niet aanwezig zijn, maar op grond van het omgevingsplan mogen worden gerealiseerd.

Artikel 5.23 tot en met artikel 5.25 van het Besluit kwaliteit gaan over explosieaandachtsgebieden. Het omgevingsplan laat binnen het explosieaandachtsgebied vuurwerk geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toe. Onder bepaalde voorwaarden kan dat vervolgens wel weer worden toegelaten.

*Bestaande consumentenvuurwerkverkoop*

In Zaanstad zijn een beperkt aantal verkooppunten voor consumentenvuurwerk toegestaan. Deze locaties kunnen in het omgevingsplan worden toegestaan met een werkingsgebied.

*PM: APV beleid schaarse vergunningen voor consumentenvuurwerk*

Deze regels worden nog aangevuld wanneer de APV regels voor consumentenvuurwerk worden omgezet naar het omgevingsplan. Voor nu is alleen de regeling uit bestemmingsplannen opgenomen.

Niet alle regels zullen worden omgezet. Regels omtrent de exploitatie van zulke bedrijfsactiviteiten is hoofdzakelijk een burgemeestersbevoegdheid, deze regels mogen niet opgenomen worden in het omgevingsplan. Alleen regels vanuit het oogpunt van de fysieke leefomgeving mogen opgenomen worden in het omgevingsplan.

*PM: verdere uitwerking bedrijfsregels*

Het is denkbaar dat op bedrijventerreinen wel de opslag of productie van vuurwerk kan worden toegestaan. Bij de uitwerking van de omgevingsplanregels voor bedrijven en bedrijventerreinen kan het dus zo zijn dat het verbod hier verandert in een andere regeling. Voor de uitwerking van de regels voor bestaande woonwijken is het echter voldoende om een verbod op te nemen.

## Afdeling 6.7 Milieubelastende activiteiten

*PM Bruidsschat*

De milieubelastende activiteiten zijn nu nog geregeld in de bruidsschat. Daarnaast gelden er regels voor milieubelastende activiteiten op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving.

### Paragraaf 6.7.1 Het storten van puin en afvalstoffen

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt voor het storten van puin en afvalstoffen.

###### Artikel 6.X Algemene regel

Het storten van puin en afvalstoffen is alleen toegestaan in de daarvoor bedoelde voorzieningen, als bedoeld in de Afvalstoffenverordening Zaanstad.

*Algemene regel*

In bestemmingsplannen was dit een algeheel verbod. De realiteit is echter anders, want het storten van puin en afvalstoffen is wel degelijk toegestaan als dat maar op de juiste plekken gebeurt. Daarom is ervoor gekozen in een algemene regel te verwijzen naar de Afvalstoffenverordening, zodat het storten van puin en afvalstoffen alleen is toegestaan op de plekken waar dat bedoeld is.

*Relatie APV*

De APV regelt al een verbod op het storten van puin en afvalstoffen in de openbare ruimte. Omdat het ook onwenselijk is dat puin en afvalstoffen gestort worden op privéterrein is ervoor gekozen een regeling in het omgevingsplan op te nemen. Deze geldt dus ook voor privéterreinen, die maken immers ook deel uit van de fysieke leefomgeving.

## Afdeling 6.8 Cultuur

*PM*

Deze afdeling moet nog worden uitgewerkt.

## Afdeling 6.9 Maatschappelijk

*PM*

Deze afdeling moet nog worden uitgewerkt.

## Afdeling 6.10 Recreatie

*PM*

Deze afdeling moet nog worden uitgewerkt.

## Afdeling 6.11 Sport

*PM*

Deze afdeling moet nog worden uitgewerkt.

## Afdeling 6.12 Wegen

*PM*

Deze afdeling moet nog worden uitgewerkt.

## Afdeling 6.13 Nutsvoorzieningen

### Paragraaf 6.13.1 Het transporteren van gevaarlijke stoffen in een buisleiding

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt voor het transporteren van gevaarlijke stoffen in een buisleiding.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met oog op het zoveel mogelijk beschermen van (zeer) kwetsbare gebouwen.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Het transporteren van gevaarlijke stoffen in een buisleiding is alleen toegestaan in het werkingsgebied ‘buisleiding voor gevaarlijke stoffen’.

2. De doorvoercapaciteit van een buisleiding voor gevaarlijke stoffen mag niet worden vergroot.

*Bouwen, gebruiken en beschermen van een buisleiding voor gevaarlijke stoffen*

Er zijn 3 verschillende activiteiten geregeld ten aanzien van een buisleiding voor gevaarlijke stoffen: het bouwen van de buisleiding, het transporteren van de stoffen in de buisleiding en het beschermen van de buisleiding. Op deze plek is alleen het transporteren van de stoffen in de buisleiding geregeld.

### Paragraaf 6.13.2 Het transporteren van elektriciteit door een hoogspanningsverbinding

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt voor het transporteren van elektriciteit door een hoogspanningsverbinding.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met oog op het zoveel mogelijk beschermen van woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Het transporteren van elektriciteit door een hoogspanningsverbinding is alleen toegestaan in het werkingsgebied ‘hoogspanningsverbinding’.

2. De doorvoercapaciteit van een hoogspanningsverbinding mag niet worden vergroot.

*Bouwen, gebruiken en beschermen van een hoogspanningsverbinding*

Er zijn 3 verschillende activiteiten geregeld ten aanzien van een hoogspanningsverbinding: het bouwen van de hoogspanningsverbinding, het transporteren van elektriciteit en het beschermen van de hoogspanningsverbinding. Op deze plek is alleen het transporteren van elektriciteit door een hoogspanningsverbinding geregeld.

## Afdeling 6.14 Activiteiten in beperkingengebieden

### Paragraaf 6.14.1 Activiteiten bij een buisleiding voor gevaarlijke stoffen

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf geldt voor:

a. het bouwen van een bouwwerk;

b. het in stand houden van kwetsbare gebouwen;

c. het in stand houden van zeer kwetsbare gebouwen;

d. het aanbrengen of rooien van diep wortelende beplantingen en bomen;

e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;

g. het uitvoeren van grondbewerkingen;

h. het voor lange tijd opslaan van goederen;

i. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van water; en

j. andere activiteiten die een buisleiding voor gevaarlijke stoffen kunnen beschadigen of het onderhoud kunnen belemmeren.

2. Deze paragraaf geldt niet voor:

a. normaal onderhoud; en

b. graafwerkzaamheden als bedoeld in artikel 1 lid 1 van de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met oog op:

a. het in standhouden en beschermen van buisleidingen voor gevaarlijke stoffen;

b. het beschermen van (zeer) kwetsbare gebouwen; en

c. artikel 5.18 en artikel 5.19 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

###### Artikel 6.X Verbod

1. Het is verboden een kwetsbaar gebouw in stand te houden, als het gebouw geen functionele binding heeft met de buisleiding voor gevaarlijke stoffen.

2. Het is verboden een zeer kwetsbaar gebouw in stand te houden.

###### Artikel 6.X Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een activiteit als bedoeld in artikel 6.X uit te voeren.

###### Artikel 6.X Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 6.X worden de volgende bescheiden en gegevens verstrekt:

a. een situatieschets met daarop aangegeven de uit te voeren activiteiten en de afstand tot de buisleiding; en

b. een omschrijving van de maatregelen die genomen worden en die zekerheid bieden over de veiligheid, structurele integriteit en werking van de buisleiding.

###### Artikel 6.X Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 6.X kan alleen worden verleend als:

a. naar het oordeel van B&W de veiligheid, structurele integriteit en werking van de buisleiding niet wordt geschaad;

b. de leidingbeheerder schriftelijk advies heeft gegeven over de vergunningaanvraag;

c. geen zeer kwetsbaar gebouw wordt gebouwd; en

d. een kwetsbaar gebouw wordt gebouwd, dat deze een functionele binding heeft met de buisleiding.

*Bescherming van de buisleiding en bescherming van (zeer) kwetsbare gebouwen*

Deze paragraaf heeft hoofdzakelijk twee doelen. Ten eerste wordt de buisleiding beschermd door regels te stellen aan activiteiten die de buisleiding in gevaar kunnen brengen. Ten tweede is het verboden om (zeer) kwetsbare gebouwen te bouwen en in stand te houden. Er is een uitzondering mogelijk wanneer een kwetsbaar gebouw een functionele binding heeft met de buisleiding.

*Instructieregel*

Deze regels zijn gebaseerd op de instructieregel opgenomen in artikel 5.19 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

*(Zeer) kwetsbaar gebouw*

De definities voor een zeer kwetsbaar gebouw en een kwetsbaar gebouw zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

*Oppervlakteverhardingen*

Onder het aanbrengen van oppervlakteverhardingen wordt in ieder geval begrepen het aanleggen van wegen en paden.

*Normaal onderhoud*

Normaal onderhoud heeft zowel betrekking op onderhoud van de buisleiding als onderhoud van de gronden en beplanting.

*Graafwerkzaamheden als bedoeld in …*

Deze uitzondering is opgenomen vanwege de instructieregel in artikel 5.19 sub b onder 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Hiermee worden niet alle graafwerkzaamheden bedoeld, maar alleen graafwerkzaamheden die plaatsvinden op grond van wet Informatieuitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten.

*Indrijven van voorwerpen in de bodem*

Denk hierbij aan bijvoorbeeld: lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair

*Het uitvoeren van grondbewerkingen*

Denk hierbij aan bijvoorbeeld: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage.

### Paragraaf 6.14.2 Activiteiten bij een hoogspanningsverbindingen

*PM*

Deze regeling wordt pas uitgewerkt bij het omzetten van artikel 5.20 van de Verordening Fysieke Leefomgeving Zaanstad.

### Paragraaf 6.14.3 Activiteiten in een magneetveldzone

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt voor:

a. wonen;

b. het aanbieden van scholing; en

c. het aanbieden van kinderopvang.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met oog op het voorkomen dat jonge kinderen lange tijd verblijven binnen een magneetveldzone.

###### Artikel 6.X Bijzondere regeling

In afwijking van afdeling 6.5 (Wonen) en afdeling 6.9 (Maatschappelijk) zijn de volgende activiteiten verboden:

a. wonen;

b. het aanbieden van scholing; en

c. het aanbieden van kinderopvang.

*Waarom (alleen) dit verbod?*

Uit een advies van het Rijk op 2005 blijkt dat het niet wenselijk is dat kinderen langdurig verblijven binnen de magneetveldzone. Als conclusie van het onderzoek wordt geadviseerd om de genoemde activiteiten (destijds nog bestemmingen genoemd) niet meer nieuw mogelijk te maken in een magneetveldzone. Voor een verbod op andere activiteiten is geen aanleiding gebleken.

*Het aanbieden van scholing en kinderopvang*

In de oude systematiek gold dit verbod voor scholen en kinderopvang. Omdat het omgevingsplan regels bevat over activiteiten is ervoor gekozen deze begrippen om te bouwen naar een activiteit.

*Ook op het erf*

Het verbod op de activiteiten geldt ook voor het erf. Met andere woorden, het aanbieden van scholing en kinderopvang bevat niet alleen een verbod op een schoolgebouw of een kinderopvang maar ook op de buitenruimte die bij een school of kinderopvang hoort.

*Kinderopvang*

Onder kinderopvang wordt in ieder geval een crèche begrepen

### Paragraaf 6.14.4 Activiteiten bij een waterkering

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf geldt voor:

a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;

b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 800 m²;

c. het aanbrengen van bomen en opgaande beplanting;

d. het graven, dempen, verbreden of verdiepen van waterlopen, waterpartijen en andere wateren;

e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- of communicatieleidingen;

f. het verwijderen van bomen, houtgewas, bodemvegetatie, riet en andere oevervegetatie; en

g. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanleggelegenheden.

2. Deze paragraaf geldt niet voor:

a. normaal onderhoud; en

b. het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met oog op:

a. het in standhouden en beschermen van waterkeringen; en

b. het bereikbaar houden van waterkeringen voor inspectie en onderhoud.

###### Artikel 6.X Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een activiteit als bedoeld in artikel 6.X uit te voeren.

###### Artikel 6.X Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 6.X worden de volgende bescheiden en gegevens verstrekt:

a. een situatieschets met daarop aangegeven de uit te voeren activiteiten en de afstand tot de waterkering; en

b. een omschrijving van de maatregelen die genomen worden en die zekerheid bieden over de veiligheid, structurele integriteit en werking van de waterkering.

###### Artikel 6.X Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 6.X kan alleen worden verleend als:

a. naar het oordeel van B&W de veiligheid, structurele integriteit en werking van de waterkering niet wordt geschaad; en

b. de beheerder van de waterkering schriftelijk advies heeft gegeven over de vergunningaanvraag.

## Afdeling 6.15 Andere activiteiten

*Andere activiteiten*

Deze afdeling bevat activiteiten die niet passen in een van de andere afdelingen. Bijvoorbeeld de regels over het opslaan en stallen van goederen. Deze regels passen niet in de afdeling over het gebruik van bouwwerken, omdat de regels ook gaan over het gebruik van gronden. Om de hoofdstructuur van het omgevingsplan leesbaar te houden hebben we hier een restafdeling van gemaakt.

Als in de verdere uitwerking van het omgevingsplan blijkt dat meerdere ‘andere activiteiten’ een verband met elkaar hebben dan kan alsnog gekozen worden om die activiteiten te bundelen in een nieuwe afdeling.

### Paragraaf 6.15.1 Het opslaan en stallen van goederen

###### Artikel 6.X Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt voor het opslaan en stallen van goederen.

###### Artikel 6.X Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met oog op:

a. het voorkomen dat gronden of panden uitsluitend voor opslag worden gebruikt; en

b. het tegengaan van een verrommeling van het straatbeeld.

###### Artikel 6.X Algemene regels

1. Het is alleen toegestaan goederen op te slaan en te stallen als ondersteuning van een andere activiteit die op die plek is toegestaan.

2. Het opslaan van goederen als zelfstandige activiteit is alleen toegestaan in het werkingsgebied ‘opslag’.

*Relatie milieubelastende activiteit*

Het opslaan van goederen kan tevens een milieubelastende activiteit zijn. Milieubelastende activiteiten zijn geregeld in afdeling 6.X en het Besluit activiteiten leefomgeving. De regels gelden altijd aanvullend, tenzij nadrukkelijk anders is bepaald.

*Relatie APV*

In artikel 4:13 van de APV zijn regels opgenomen omtrent het opslaan en stallen van goederen. Het college is bevoegd een gebied aan te wijzen waarin deze strengere regels gelden. Omdat de regeling in de APV voldoende basis biedt om onwenselijke situatie tegen te gaan, en omdat op dit moment nog geen gebieden door het college zijn aangewezen, is ervoor gekozen om de regeling niet te vertalen naar het omgevingsplan. De APV blijft immers bestaan naast het omgevingsplan.

*Kampeermiddelen & Aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen*

In bestemmingsplannen is een algemeen verbod opgenomen voor het stallen van kampeermiddelen en aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen. De regeling in artikel 4:13 van de APV voorziet hier reeds voldoende in. Bovendien kent de APV een mogelijkheid om gebiedsgericht in te grijpen waar dat nodig is. Een algeheel verbod opnemen voor heel Zaanstad (zoals dat in bestemmingsplannen gebeurde) staat die gebiedsgerichte aanpak in de weg. Om die redenen is ervoor gekozen geen algeheel verbod op te nemen voor deze goederen. Zij vallen uiteraard wel onder de algemene regels voor het stallen en opslaan van goederen.

# Bijlage 1.1 Begripsbepalingen

In dit omgevingsplan wordt verstaan onder:

buisleiding voor gevaarlijke stoffen

Een buisleidingen met gevaarlijke stoffen als bedoeld in artikel 3.101 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

huishouden

Een of meer personen met een onderlinge binding die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren. Hierbij moet sprake zijn van onderlinge, met een gezinsverband vergelijkbare, verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.

mansarde kap

Een kap met naar buiten geknikte dakvlakken.

*Mansarde kap*

Zie de afbeelding voor een voorbeeld van een mansarde kap. De stippellijn laat zien hoe een dakvlak normaal zou lopen, maar de mansardekap heeft een naar buiten geknikt dakvlak waardoor er binnen meer ruimte ontstaat.



oorspronkelijk hoofdgebouw

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

*Hoofdgebouw*

Hoofdgebouw is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit bouwwerken leefomgeving is opgenomen.

*Oorspronkelijk hoofdgebouw*

Het begrip oorspronkelijk hoofdgebouw is een specificering van het begrip hoofdgebouw. In bepaalde omstandigheden kan een uit- of aanbouw aan een hoofdgebouw ook gaan gelden als het (nieuwe) hoofdgebouw. Omdat het dan mogelijk wordt om aanbouw op aanbouw te bouwen is het nodig om een ‘nullijn’ vast te leggen. Het begrip ‘oorspronkelijk hoofdgebouw’ vormt die ‘nullijn’. Het is dus het hoofdgebouw zoals dat in eerste instantie is gebouwd.

scootsafe

Een bouwwerk voor de stalling van elektrische voertuigen (scootmobielen) voor invaliden en mindervaliden.

stolpdak

Een piramidevormige dakvorm.

tijdelijk verblijf

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

voor een hoogspanningsverbinding noodzakelijk hulpmiddel

Een hulpmiddel als bedoeld in artikel 5.159 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waaronder in ieder geval begrepen bouwwerken die nodig zijn om de hoogspanningsverbinding goed te laten functioneren zoals een schakel- of transformatorstation inclusief een hekwerk ter beveiliging.

waterbergingsgebied

een bergingsgebied als bedoeld in de Omgevingswet.

*Waterbergingsgebied*

Een waterbergingsgebied heet in de begripsbepalingen van de Omgevingswet een ‘bergingsgebied’. Het begrip kan voor verwarring zorgen doordat niet meteen duidelijk is dat het een bergingsgebied voor water betreft en niet voor andere zaken. Daarom is ervoor gekozen het begrip ‘waterbergingsgebied’ toe te passen in het omgevingsplan. De uitleg is hetzelfde als die in de Omgevingswet.

wonen

Gehuisvest zijn en duurzaam verblijven in een woning.

woning

Een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één [huishouden](file:///\\zaanstad.gem.local\data\afd\SO%20Omgevingsplannen\Projecten\Omgevingsplan\16.0%20Regels%20omgevingsplan\Regels%20Jerry\Sprint%204\crosslink#s566).

# Bijlage 1.2 Meet- en rekenbepalingen

In dit omgevingsplan wordt verstaan onder:

bouwhoogte / hoogte

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 soortgelijke bouwonderdelen.

Met de hoogte van een bouwwerk wordt de bouwhoogte bedoeld, tenzij een andere hoogte is gespecificeerd.

*Hoogte*

Als in de omgevingsplan regels worden gesteld over de hoogte van een bouwwerk zonder te specificeren om welke hoogte het gaat (bouwhoogte, goothoogte of anders), dan wordt daar de bouwhoogte bedoeld. Voor deze systematiek is gekozen om de regels beter leesbaar te maken.

Bijvoorbeeld: ‘*een bijbehorend bouwwerk mag niet hoger zijn dan 5 m.’* . In dat geval is het type hoogte niet gespecificeerd, dan mag de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk niet hoger zijn dan 5 m.

breedte straatprofiel

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.

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 soortgelijk constructiedeel.

peil

Voor het vaststellen van het peil gelden de volgende regels en uitzonderingen:

a. het peil is de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

b. als 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. als een perceel direct grenst aan meerdere wegen, dan is de hoogte van de laagste weg het peil;

d. als 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. als een bouwwerk op of in het water is gebouwd, dan is de waterlijn het peil;

f. als 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 terrein.

*Aansluitende afgewerkte terrein*

In bestemmingsplannen werd voor het van meten van ‘peil’ gebruik gemaakt van het begrip ‘het aansluitende afgewerkte maaiveld’. In het omgevingsplan is dit begrip vervangen door ‘het aansluitende afgewerkte terrein’. De wijziging is om de volgende redenen gemaakt:

- artikel 22.24 van de Bruidsschat gebruikt de nieuwe term, aansluiting komt eenduidige regelgeving ten goede; en

- in het beroep tegen het bestemmingsplan omgeving Nauerna werd door de Stichting advisering bestuursrechtspraak (StAB) en de Raad van State vraagtekens gezet bij het begrip maaiveld.

Er is inhoudelijk geen wijziging beoogd. De wijziging is gemaakt om verwarring te voorkomen.

straatprofiel

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

m en m2

Waarden uitgedrukt in m of m2 worden op de volgende wijze gemeten:

a. afstanden loodrecht;

b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven; en

c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot ten hoogste 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Voor de toepassing sub b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

*Bruidsschat*

Deze bepaling is een omzetting van artikel 22.24 van de Bruidsschat. De redactie is aangepast om de leesbaarheid te verbeteren, maar de inhoud is hetzelfde gebleven. Er is geen inhoudelijke wijziging beoogd met de omzetting.

zichtbaarheidslijn

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

*De zichtbaarheidslijn*



# Bijlage 1.3 Overige aanwijzingen

*“X”*

Sommige werkingsgebieden bevatten de letter X. Op de verbeelding zal die X worden vervangen door een cijfer of een kenmerk. Omdat dat cijfer of kenmerk steeds anders zal zijn afhankelijk van de plaatselijke situatie, is ervoor gekozen om met de vervangende letter X te werken.

Bijvoorbeeld: het werkingsgebied ‘maximum bouwhoogte X m’ kan op de ene locatie ‘maximum bouwhoogte 6 m’ zijn en op een andere locatie ‘maximum bouwhoogte 9 m’.

###### Artikel 5.X Bouwvlak

Er is een werkingsgebied ‘bouwvlak’.

###### Artikel 5.X Buisleiding voor gevaarlijke stoffen

Er is een werkingsgebied ‘buisleiding voor gevaarlijke stoffen’.

###### Artikel 5.X Brug

Er is een werkingsgebied ‘brug’.

###### Artikel 5.X Consumentenvuurwerk

Er is een werkingsgebied ‘consumentenvuurwerk’.

###### Artikel 5.X Hoogspanningsverbinding

Er is een werkingsgebied ‘hoogspanningsverbinding’.

###### Artikel 5.X Ligplaats woonark

Er is een werkingsgebied ‘ligplaats woonark’.

###### Artikel 5.X Ligplaats woonschip

Er is een werkingsgebied ‘ligplaats woonschip’.

###### Artikel 5.X Maximum bebouwingspercentage X %

Er is een werkingsgebied ‘maximum bebouwingspercentage X %’.

###### Artikel 5.X Maximum bouwhoogte X m

Er is een werkingsgebied ‘maximum bouwhoogte X m’.

###### Artikel 5.X Maximum goothoogte X m

Er is een werkingsgebied ‘maximum goothoogte X m’.

###### Artikel 5.X Onzelfstandige woonruimte

Er is een werkingsgebied ‘onzelfstandige woonruimte’.

###### Artikel 5.X Opslag

Er is een werkingsgebied ‘opslag’.

###### Artikel 5.X Parkeervoorzieningen toegestaan

Er is een werkingsgebied ‘parkeervoorzieningen toegestaan’.

###### Artikel 5.X Parkeervoorzieningen verplicht

Er is een werkingsgebied ‘parkeervoorzieningen verplicht’.

###### Artikel 5.X Seksinrichting type X

Er is een werkingsgebied ‘seksinrichting type X’.

###### Artikel 5.X Wonen niet toegestaan op de begane grond

Er is een werkingsgebied ‘wonen niet toegestaan op de begane grond’.

###### Artikel 5.X X woning(en)

Er is een werkingsgebied ‘X woning(en)’.

###### Artikel 5.X Woonwagenstandplaats

Er is een werkingsgebied ‘woonwagenstandplaats’.