

## Artikel 4 Bedrijventerrein

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

bedrijven zoals aangegeven in artikel Toegelaten bedrijven 'Toegelaten bedrijven'.

- a. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2', zijn bedrijven toegelaten tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.1', zijn bedrijven toegelaten tot ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven tot en met milieucategorie 3.2' zijn bedrijven toegelaten tot ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 4.1', zijn bedrijven toegelaten tot ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 4.2', zijn bedrijven toegelaten tot ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
- f. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 5.1', zijn bedrijven toegelaten tot ten hoogste categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG', is de verkoop van motorbrandstoffen met LPG toegelaten;
- h. ter plaatse van de functieaanduidingen zoals in de tabel genoemd: een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd:

| Functieaanduiding                        | SBI-code             |
|------------------------------------------|----------------------|
| Specifieke vorm van bedrijventerrein -1  | 251.1                |
| Specifieke vorm van bedrijventerrein -2  | 451                  |
| Specifieke vorm van bedrijventerrein -3  | 301.4                |
| Specifieke vorm van bedrijventerrein -4  | 16101                |
| Specifieke vorm van bedrijventerrein -5  | 4677.0 + 494.1 + 493 |
| Specifieke vorm van bedrijventerrein -6  | 259-B                |
| Specifieke vorm van bedrijventerrein -7  | 27.1                 |
| Specifieke vorm van bedrijventerrein -8  | 1071.2               |
| Specifieke vorm van bedrijventerrein -9  | 2041                 |
| Specifieke vorm van bedrijventerrein -10 | 4677.0               |
| Specifieke vorm van bedrijventerrein -11 | 301.4 + 41.2         |
| Specifieke vorm van bedrijventerrein -12 | 301.4 + 4632         |
| Specifieke vorm van bedrijventerrein -13 | 301.3                |
| Specifieke vorm van bedrijventerrein -14 | 52241.1              |
| Specifieke vorm van bedrijventerrein -15 | 473.1                |
| Specifieke vorm van bedrijventerrein -16 | 2529.1               |
| Specifieke vorm van bedrijventerrein -17 | 383201               |

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| Specifieke vorm van bedrijventerrein -18 | 251.3  |
| Specifieke vorm van bedrijventerrein -19 | 2529.2 |

- i. ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen', is één woning toegestaan;
  - j. ter plaatse van de functieaanduiding 'monument', is uitsluitend een monument toegelaten;
  - k. ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' zijn tevens zelfstandige kantoren toegestaan met een bruto vloeroppervlak (bvo) van ten hoogste 1.500 m<sup>2</sup> per perceel;
  - l. ter plaatse van de functieaanduiding 'dienstverlening' is tevens (zelfstandige) dienstverlening toegestaan met een bruto vloeroppervlak (bvo) van ten hoogste 1.500 m<sup>2</sup> per perceel;
  - m. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1' is tevens horeca toegestaan in categorie 1;
  - n. op de percelen Zuiddijk 412 en Sluispolderweg 51 is tevens toegestaan de inkoop en de verkoop van boten alsmede het verhuren van boten;
  - o. kantoren, voorzover als onderdeel van het bedrijf en voorzover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het aanwezige bedrijf, tot maximaal 50% van het betreffende bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 2.000 m<sup>2</sup>;
  - p. ter plaatse van het perceel Sluispolderweg 37 is tevens een motorclub toegestaan; met de daarbij behorende:
    - q. wegen, paden, parkeervoorzieningen en verblijfsgebieden,
    - r. erven, groenvoorzieningen en water;
- Met inachtneming van het volgende:
- s. Detailhandel is niet toegestaan; behoudens op de percelen Sluispolderweg 33, Thorbeckeweg 1 en Thorbeckeweg 2 zijn Bevi-inrichtingen niet toegestaan;
  - t. Vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan;
  - u. Inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. 1994 zijn niet toegestaan.

## 4.2 Bouwregels

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

### 4.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan.
- b. maximale bouwhoogte vlaggenmasten: 6 meter;
- c. maximale bouwhoogte silo's en kranen 50 meter;
- d. maximale bouwhoogte erafscheidingen: 2,5 meter;
- e. maximale bouwhoogte andere bouwwerken: 5 meter.

## 4.3 Specifieke gebruiksregels

### 4.3.1 Gebruiksregels

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. per woning geldt de parkeernorm van de Parkeernota Zaanstad 2009, zoals vastgesteld op 18 februari 2010;

- b. per bedrijf geldt een parkeernorm van de Parkeernota Zaanstad 2009, zoals deze is vastgesteld op 18 februari 2010.

#### **4.3.2 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik en laten gebruiken van gronden en bebouwing ten dienste van zelfstandige kantoren (behalve voorzover dit onderdeel is van de bedrijfsvoering en dus dient ten behoeve van de bedrijfsvoering) en detailhandel;
- b. het gebruiken en laten gebruiken van gebouwen van bijbehorende bouwwerken voor bewoning, behalve ter plaatse van de aanduiding 'woning';
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor bedrijven als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, behoudens daar waar dit uitdrukkelijk is toegestaan.

### **4.4 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **4.4.1 wro-zone - wijzigingsgebied 1**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuurswet, de gronden van de bestemming 'Bedrijventerrein' binnen de 'wro-zone wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein', 'Dienstverlening', 'Maatschappelijk', 'Sport', 'Horeca', 'Recreatie', 'Water' en 'Verkeer-Verblijfsgebied', alsmede een brug ten behoeve van een langzaam verkeer route en een hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) route over de Isaac Baarhaven en het zijkanaal H, met inachtneming van de voorwaarden genoemd onder 4.4.3.

#### **4.4.2 wro-zone wijzigingsgebied 2**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' ten behoeve van een langzaam verkeer route en een hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) route over de Isaac Baarhaven en het Zijkanaal H.

#### **4.4.3 Voorwaarden**

Voor de wijzigingsbevoegdheid genoemd onder 4.4.1 dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

- a. Ten aanzien van de bestemming 'Horeca' is horeca toegelaten in horeca-categorie 1a, 1b en 1c en in horeca-categorie 2, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak (bvo) per horeca-inrichting niet meer mag bedragen dan 300 m<sup>2</sup> en voor het gehele gebied van de wro-zone wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup> horeca is toegestaan;
- b. Ten aanzien van de bestemming 'Dienstverlening' mag het bebouwd oppervlak per bedrijf niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup> en het totale bebouwd oppervlak van deze bestemming voor het gehele gebied van de wro-wijzigingsbevoegdheid niet meer mag bedragen dan 4.000 m<sup>2</sup>;
- c. Ten aanzien van de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Sport' en 'Recreatie' mag het totale oppervlak van deze bestemmingen binnen het gehele gebied van de wro-wijzigingsbevoegdheid niet meer bedragen dan 10.000 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter;
- e. de parkeernormen in de Parkeernota Zaanstad 2009 dienen in acht te worden genomen.

### **4.5 Afwijking van de bouwregels**

#### **4.5.1 Afwijking bouwhoogte**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder c om ter plaatse van de aanduiding 'WRO-zone - ontheffingsgebied' af te wijken van de maximale bouwhoogte, waarbij voor een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup> een bouwhoogte van ten hoogste 22 meter kan worden toegestaan; deze afwijkingsbevoegdheid sluit de algemene afwijkingsbepaling genoemd onder artikel 21 onder e Algemene Afwijkingsbevoegdheid uit.

## Artikel 13 Water

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- b. waterhuishouding, -berging, -lopen en -werken;
- c. waterwegen;
- d. waterstaatkundige werken;
- e. haven voor zeevaart en binnenvaart waarbij laden en lossen is toegestaan binnen de bestemming 'Water' daar waar deze grenst aan de bestemming 'Bedrijventerrein' en voor zover passend in de milieucategorie van het aangrenzende bedrijventerrein;
- f. scheepsbouw, voor zover deze activiteit een onderdeel is van de activiteiten op gronden in de aangrenzende bestemming "Bedrijventerrein" en deze activiteiten binnen de bestemming "Bedrijventerrein" op die bestemming zijn toegestaan en deze activiteiten in nautische zin niet op bezwaren stuiten;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'jachthaven', is een jachthaven toegestaan;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding 'laad- en losplaats' mogen voorzieningen worden geplaatst ten behoeve van het laden en lossen, zoals steigers en kademuren, inclusief het dempen van water;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - 1' is een drijvend dok toegestaan;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - 2' zijn hijsinstallaties en hellingbanen toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' is tevens toegestaan het gebruik als jachthaven, met inbegrip van de inkoop en verkoop van boten alsmede het verhuren van boten;
- l. ter plaatse van de functieaanduiding 'brug' zijn bruggen toegestaan;
- m. tevens zijn bruggen toegestaan ter plaatse van het Zijkanaal H.

Met de daarbijbehorende:

- n. groenvoorzieningen;
- o. duikers, sluizen en andere vergelijkbare voorzieningen.

### 13.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende regels:

- p. steigers, meerpalen, remmingswerken en dergelijke mogen uitsluitend worden gebouwd in een strook van ten hoogste 25 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens met de aangrenzende bestemming en voor zover tegen het oprichten daarvan geen bezwaren bestaan vanuit nautisch oogpunt;
- q. drijvende dokken mogen slechts gebouwd worden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - 1' en kranen en hellingbanen mogen slechts gebouwd worden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - 2';
- r. de doorvaarthoogte van bruggen binnen de gronden aangegeven onder lid 13.1 onder k mag niet minder dan 1,20 meter bedragen, met uitzondering ter plaatse van de functieaanduiding "brug" waar de doorvaarthoogte niet minder dan 2,25 m ten opzichte van het waterpeil (-50 cm NAP) mag bedragen.

### 13.3 Wijzigingsbevoegdheid

#### 13.3.1 wro-zone wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de gronden van de bestemming 'Water' binnen de 'wro-zone wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein', 'Dienstverlening', 'Maatschappelijk', 'Sport', 'Horeca', 'Recreatie', 'Water' en 'Verkeer-Verblijfsgebied', met inachtneming van de voorwaarden genoemd onder 13.3.2.

#### 13.3.2 Voorwaarden

Voor de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

- s. Ten aanzien van de bestemming 'Horeca' is horeca toegelaten in horeca-categorie 1a, 1b en 1c en in horeca-categorie 2, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak (bvo) per horeca-inrichting niet meer mag bedragen dan 300 m<sup>2</sup> en voor het gehele gebied van de wro-zone wijzigingsgebied ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup> horeca is toegestaan;
- t. Ten aanzien van de bestemming 'Dienstverlening' mag het bebouwd oppervlak per bedrijf niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup> en het totale bebouwd oppervlak van deze bestemming niet meer mag bedragen dan 4.000 m<sup>2</sup>;
- u. Ten aanzien van de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Sport' en 'Recreatie' mag het totale oppervlak van deze bestemmingen niet meer bedragen dan 10.000 m<sup>2</sup>;
- v. de bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter;
- w. de parkeernormen in de Parkeernota Zaanstad 2009 dienen in acht te worden genomen.

#### **13.4 Afwijken van de bouwregels**

- x. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.1 onder k ten behoeve van het oprichten van een brug, mits bij de waterbeheerder terzake advies is gevraagd;
- y. Bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 13.4 onder a wordt getoetst of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. de bereikbaarheid per schip van de bedrijven in het plangebied;
  - 2. de verkeersveiligheid op het water.

Tevens zal bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 13.4 onder a advies ingewonnen worden bij de waterbeheerder.

## Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels kan worden afgeweken, zijn burgemeester en wethouders bevoegd af te wijken van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, in die zin, dat:

- a. In het plangebied worden gebouwd:
  1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 5 meter, en een maximale brutovloeroppervlak van 30 m<sup>2</sup>;
  2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, lichtmasten, vlaggenmasten, duikers en andere waterstaatkundige werken;
  3. een kleine windturbine op het maaiveld met een bouwhoogte van maximaal 15 meter en een kleine windturbine op daken van gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter.
- b. Geringe afwijkingen worden toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits afwijkingen in situering niet meer dan 2 meter bedraagt óf de voorgeschreven oppervlaktematen en bebouwingspercentages van ten hoogste 10% (gemeten ten opzichte van de totale in aanmerking te nemen oppervlakte), waarbij de in de bestemmingsregels opgenomen ontheffingsbevoegdheid buiten beschouwing blijven;
- c. De in de planregels toegestane maximale bouwhoogte met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, dakopbouwen, en met ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes, zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie;
- d. De op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen mogen met ten hoogste 2 meter worden overschreden ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;
- e. De in de planregels toegestane maximale bouwhoogte met ten hoogste 10 meter wordt overschreden. Daarbij wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.