

Artikel 3 Bedrijventerrein - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven die zijn genoemd in Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder de categorieën 1 tot en met 5.1, waarbij de maximaal toegestane categorie met een functieaanduiding is weergegeven;
- b. --;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor één bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens voor (kleinschalige) kantoren en zakelijke dienstverlening;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'justitiële inrichting' tevens voor een justitiële inrichting;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' is tevens een horecacategorie tot en met maximaal categorie 3 toegestaan zoals genoemd in 'Staat van Horeca-activiteiten';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor een kantoor;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' tevens voor detailhandel in personenauto's en motoren;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3' tevens voor promenadefuncties, waaronder een hotel;
- j. ter plaatse van de functieaanduidingen zoals in de tabel genoemd: tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd:

Functieaanduiding	SBI Code 2008	Adressen
Specifieke vorm van bedrijf - 4	205903-B	Pieter Ghijsenlaan 42
Specifieke vorm van bedrijf - 6	1051.5	Ringweg 330

- k. internetverkoop zonder fysiek contact;
- l. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- m. wegen, voet- en fietspaden, laad- en losvoorzieningen manoeuvreerruimtes en overige verblijfsgebieden;
- n. erven, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, water(berging) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. andere bijbehorende functies, zoals (collectieve) voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en voorzieningen ten behoeve van warmte-koudeopslag;
- p. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming;

waarbij geldt dat:

- q. in deelgebieden HoogTij en Westerspoor ten noorden van de Hoofdtocht tevens horeca behorend tot categorie 1, zoals genoemd in Staat van Horeca-activiteiten, niet zijnde hotel, is toegestaan, tot een totaal bedrijfsvloeroppervlak per deelgebied van maximaal 1.000 m², het gebruik voor horecadoeleinden in de andere bestemmingsvlakken Bedrijventerrein in het betreffende deelgebied meegerekend;
- r. in de deelgebieden HoogTij, Westerspoor en Zuiderhout per deelgebied maximaal één voorziening met betrekking tot parkmanagement mag worden gebouwd;
- s. kantoorruimte, voor zover onderdeel van en noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het desbetreffende bedrijf, tot maximaal 50% van het brutovloeroppervlak met een maximum van 1.500 m².

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'minimum en maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is minimaal en maximaal de aangegeven bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum breedte (m)' mag de voorgevelbreedte van de gebouwen ten hoogste 50 m bedragen en dient de afstand tussen de gebouwen ten minste 15 m te bedragen, met dien verstande dat de afstand tot de zijerfscheiding ten minste 7,5 m dient te bedragen;
- e. ter plaatse van figuur 'gevellijn' dient over ten minste 60% van de voorgevellijn in deze gevellijn te worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'justitiële inrichting' gelden de eisen zoals gesteld in lid 3.2.1 sub c, d en e niet, waarbij in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1. sub b voor maximaal 35% van het bouwperceel een maximum bouwhoogte van 18 m is toegestaan;
- g. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m³;
- h. op de gronden buiten het bouwvlak mogen uitsluitend andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte vlaggenmasten: 9 m;
- b. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2,5 m;
- c. maximum bouwhoogte andere bouwwerken: 5 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'justitiële inrichting' geldt voor een ringmuur een maximum bouwhoogte van 5 m.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Externe veiligheid

Ter beperking van de veiligheidsrisico's die verband houden met het vervoer van gevaarlijke stoffen en/of de vestiging van Bevi-inrichtingen kunnen nadere eisen worden gesteld aan gebouwen en/of situering van gebouwen.

3.3.2 Gebiedskwaliteit

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van:

- een goede stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van de omgeving,
- een verbetering van de gebiedskwaliteit,
- een duurzaam ruimtegebruik of
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 sub b tot maximaal 90% bebouwd mag worden, mits er voldoende ruimte is voor (in pandige) opslag-, parkeer- en manoeuvreerruimte;
- b. lid 3.2.1 sub f ten behoeve van het doelmatig kunnen inrichten van het parkeerterrein waarbij maximaal 2,5 m achter de voorgevellijn mag worden gebouwd;
- c. lid 3.2.2 sub c ten behoeve van de bouw van kranen, silo's en tanks tot een maximum bouwhoogte van 30 m en maximum breedte van 15 m.

3.4.1 Voorwaarden

Bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 3.4 sub a wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- b. de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de aangrenzende percelen;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de parkeersituatie.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Gebruiksregels

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. buitenopslag, mits onderdeel van en noodzakelijk ten behoeve van de bedrijfsvoering mag plaatsvinden tot een maximum hoogte van 6 m;
- b. de 10⁻⁶-contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen jo. artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen dient binnen het bouwperceel van de risicovolle inrichting te zijn gelegen;
- c. het groepsrisico in het invloedsgebied van de risicovolle inrichting dient verantwoord te zijn;
- d. opslag, parkeren, manoeuvreren, laden en lossen dient op eigen terrein plaats te vinden.

3.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik en het laten gebruiken van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. detailhandel, anders dan detailhandel die een incidenteel en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de regels toegestaan en internetverkoop zonder fysiek contact;
- b. vuurwerkbedrijven;
- c. Bevi-inrichtingen, behoudens de bestaande Bevi-inrichtingen ten tijde van het tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- d. geluidzoneringsplichtige inrichtingen binnen het deelgebied Zuiderhout en ten noorden van de Hoofdtocht.

3.5.3 Toegestaan gebruik

- a. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan detailhandel in consumentenvuurwerk, mits wordt voldaan aan het bepaalde bij of krachtens de Wet milieubeheer en/of de Algemene Plaatselijke Verordening.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

3.6.2 Voorwaarden

- a. Bij toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 3.6.1 wordt getoetst of geen blijvende, onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 4 Bedrijventerrein - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder de categorieën 3.1 t/m 5.1, met dien verstande dat de maximaal toegestane categorie met een functieaanduiding is weergegeven;
- b. --;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens voor (kleinschalige) kantoren en zakelijke dienstverlening;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend opslag en parkeren mogelijk;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' tevens voor een spoortunnel;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' tevens voor detailhandel in personenauto's en motoren;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2' tevens voor vestiging van Bevi-bedrijven;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' is één windturbine toegestaan;
- i. ter plaatse van de functieaanduidingen zoals in de tabel genoemd: tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd:

Functieaanduiding	SBI Code 2008	Adres
Specifieke vorm van bedrijf - 7	8012-2	Ringweg 289

- j. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
 - k. wegen, voet- en fietspaden, laad- en losvoorzieningen, manoeuvreerruimtes en overige verblijfsgebieden;
 - l. erven, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, water(berging) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - m. andere bijbehorende functies, zoals (collectieve) voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en voorzieningen ten behoeve van warmte-koudeopslag;
 - n. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming;
- waarbij geldt dat:
- o. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' niet mag worden gebouwd;
 - p. in deelgebieden HoogTij en Westerspoor ten noorden van de Hoofdtocht tevens horeca behorend tot categorie 1, zoals genoemd in Staat van Horeca-activiteiten, niet zijnde hotel, is toegestaan, tot een totaal bedrijfsvloeroppervlak per deelgebied van maximaal 1.000 m², het gebruik voor horecadoeleinden in de andere bestemmingsvlakken Bedrijventerrein in het betreffende deelgebied meegerekend;
 - q. kantoorruimte, voor zover onderdeel van en noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het desbetreffende bedrijf, tot maximaal 50% van het brutovloeroppervlak met een maximum van 1.500 m².

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste de minimale en maximale bouwhoogte en maximale bebouwingspercentage toegestaan;
- d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum breedte (m)' mag de voorgevelbreedte van de gebouwen ten hoogste 50 m bedragen en dient de afstand tussen de gebouwen ten minste 15 m te bedragen, met dien verstande dat de afstand tot de zijerfscheiding ten minste 7,5 m dient te bedragen;
- e. ter plaatse van figuur 'gevellijn' dient over ten minste 60% van de voorgevellijn in deze gevellijn te worden gebouwd;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m³;
- g. op de gronden buiten het bouwvlak mogen uitsluitend andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- h. het bepaalde onder a. tot en met g. geldt niet voor het schakelstation op de locatie Schoot 1 te Westzaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor deelgebied HoogTij: maximum bouwhoogte silo's en tanks 40 m; maximum bouwhoogte kranen 65 m;
- b. voor deelgebied Westerspoor (ten zuiden van de Hoofdtocht) en Zuiderhout: maximum bouwhoogte voor kranen, silo's en tanks van 30 m en maximum breedte van 15 m;
- c. maximum bouwhoogte vlaggenmasten: 9 m;
- d. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2,5 m;
- e. maximum bouwhoogte andere bouwwerken: 5 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' geldt dat de hoogte van de windturbine niet hoger mag zijn dan de ashoogte en de rotordiameter zoals die was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Externe veiligheid

Ter beperking van de veiligheidsrisico's die verband houden met het vervoer van gevaarlijke stoffen en/of de vestiging van Bevi-inrichtingen kunnen nadere eisen worden gesteld aan gebouwen en/of situering van gebouwen.

4.3.2 Gebiedskwaliteit

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van:

- een goede stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van de omgeving,
- een verbetering van de gebiedskwaliteit,
- een duurzaam ruimtegebruik of
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 sub b tot maximaal 90% bebouwd mag worden, mits er voldoende ruimte is voor (in pandige) opslag-, manoeuvreer- en parkeerterrein;
- b. lid 4.2.1 sub f ten behoeve van het doelmatig kunnen inrichten van het parkeerterrein waarbij maximaal 2,5 m achter de voorgevellijn mag worden gebouwd;

- c. lid 4.2.2 sub b ten behoeve van de maximum bouwhoogte van kranen tot maximaal 65 m en voor silo's en tanks tot 40 m;
- d. lid 4.2.2 sub e ten behoeve van de bouwhoogte van andere bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. lid 4.2.2 sub f ten behoeve van het opschalen van de windturbine, tot een maximale hoogte (incl. tiphoogte) van 150 m, indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 32, vierde lid van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie;
- f. lid 4.1. voor het bouwen en als zodanig gebruiken van een benzineservicestation met naast de verkoop van benzine ook de verkoop van lpg, lng en waterstof en de daarbij behorende ondergeschikte anderssoortige detailhandel en autowasstraat;
- g. lid 4.2.1 sub b ten behoeve van het overschrijden van de maximum bouwhoogte in deelgebied Westerspoor met ten hoogste 10 m.

4.4.1 Voorwaarden

Bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 4.4 sub a wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- b. de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de aangrenzende percelen;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de parkeersituatie.

Bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 4.4 sub g wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Gebruiksregels

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

- a. buitenopslag, mits onderdeel van en noodzakelijk ten behoeve van de bedrijfsvoering mag plaatsvinden tot een maximum hoogte van 6 m;
- b. de 10⁻⁶-contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen jo. artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen dient binnen het bouwperceel van de risicovolle inrichting te zijn gelegen;
- c. het groepsrisico in het invloedsgebied van de risicovolle inrichting dient verantwoord te zijn;
- d. opslag, parkeren, laden en lossen en manoeuvreren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mogen de gronden op de tunnelbak gebruikt worden voor opslag- en parkeerdoeleinden met een maximum hoogte van 16 m en waarbij vooraf advies wordt ingewonnen bij de spoorbeheerder voor het bepalen van maximum opslag- en parkeergewicht op de tunnelbak,
- f. het bepaalde onder b. geldt niet voor de zuidelijke grens ter hoogte van de Zuidelijke Randweg van de bouwpercelen, waar de inrichtingen Hilton Meats (Grote Tocht 31), Distributiecentrum Zaandam (Hoofdtocht 1) en Ahold Coffee Company B.V. (Hoofdtocht 3) zijn gevestigd.

4.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. seksinrichtingen;
- b. detailhandel, anders dan detailhandel die een incidenteel en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de regels toegestaan en internetverkoop zonder fysiek contact;
- c. vuurwerkbedrijven;

- d. Bevi-inrichtingen, behoudens de bestaande Bevi-inrichtingen ten tijde van het tervisieleggen van het ontwerpbestemmingsplan;
- e. geluidzoneringsplichtige inrichtingen binnen het deelgebied Zuiderhout en ten noorden van de Hoofdtocht.

4.5.3 Toegestaan gebruik

- a. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan detailhandel in consumentenvuurwerk, mits wordt voldaan aan het bepaalde bij of krachtens de Wet milieubeheer en/of de Algemene Plaatselijke Verordening;

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.1 sub a om een bedrijf behorend tot categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein toe te laten indien het betreffende bedrijf in verband met de benodigde bedrijfsoppervlakte groter dan 500 m² of indien de verkeersaantrekkende werking binnenstedelijk niet gewenst is;
- b. het bepaalde in lid 4.1 om bedrijven toe te laten uit één of meer categorieën hoger dan de in lid 4.1 genoemde categorieën, voor zover die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden te behoren tot de volgens lid 4.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein;
- c. het bepaalde in lid 4.1 om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein zijn genoemd, voor zover die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de volgens lid 4.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein.

4.6.2 Voorwaarden

- a. Bij toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 4.6.1 wordt getoetst of geen blijvende, onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 6 Bedrijventerrein - 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder de categorieën 3.1 tot en met 5.1, met dien verstande dat de maximaal toegestane categorie met een functieaanduiding is weergegeven;
- b. --;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'havenbedrijf' mogen uitsluitend havengebonden bedrijven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- 2' tevens voor Bevi-inrichtingen;
- e. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- f. wegen, voet- en fietspaden, laad- en losvoorzieningen, manoeuvreerruimtes en overige verblijfsgebieden;
- g. erven, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water(berging) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. andere bijbehorende functies, zoals (collectieve) voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en voorzieningen ten behoeve van warmte-koudeopslag;
- i. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming;

waarbij geldt dat:

- j. in deelgebieden HoogTij en Westerspoor ten noorden van de Hoofdtocht tevens horeca behorend tot categorie 1, zoals genoemd in Staat van Horeca-activiteiten, niet zijnde hotel, is toegestaan, tot een totaal bedrijfsvloeroppervlak per deelgebied van maximaal 1.000 m², het gebruik voor horecadoeleinden in de andere bestemmingsvlakken Bedrijventerrein in het betreffende deelgebied meegerekend;
- k. kantoorruimte, voor zover onderdeel van en noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het desbetreffende bedrijf, tot maximaal 50% van het brutovloeroppervlak met een maximum van 1.500 m²;
- l. de invloed van een havengebonden bedrijf op de omgeving mag niet groter zijn dan de invloed op de omgeving van een bedrijf dat behoort tot categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

6.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- c. op de gronden buiten het bouwvlak mogen uitsluitend andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'havenbedrijf' wint het bevoegd gezag advies in bij de vaarwegbeheerder van het Noordzeekanaal alvorens vergunning te verlenen voor het bouwen van hoofdgebouwen voor zover dit binnen de vrije ruimte van de richtlijnen vaarwegen plaatsvindt of de vrijwaringzone vaarweg van het Barro (indien van kracht).

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte vlaggenmasten: 9 m;

- b. maximum bouwhoogte silo's en tanks 40 m; maximum bouwhoogte kranen 65 m;
- c. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2,5 m;
- d. maximum bouwhoogte andere bouwwerken: 15 m.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Externe veiligheid

Ter beperking van de veiligheidsrisico's die verband houden met het vervoer van gevaarlijke stoffen en/of de vestiging van Bevi-inrichtingen kunnen nadere eisen worden gesteld aan gebouwen en/of situering van gebouwen.

6.3.2 Gebiedskwaliteit

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van:

- een goede stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van de omgeving,
- een verbetering van de gebiedskwaliteit,
- een duurzaam ruimtegebruik of
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.1 sub b tot maximaal 90% bebouwd mag worden, mits er voldoende ruimte is voor (in pandige) opslag-, manoeuvreer- en parkeerruimte;
- b. lid 6.2.2 sub e ten behoeve van de bouwhoogte andere bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. lid 6.2.1 sub b ten behoeve van het overschrijden van de maximum bouwhoogte ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding -1' [sba-1] met ten hoogste 5 meter.

6.4.1 Voorwaarden

Bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 6.4 sub a wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- b. de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de aangrenzende percelen;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de parkeersituatie.

Bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in artikel 6.4 sub c wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Gebruiksregels

Voor de in lid 6.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. buitenopslag, mits onderdeel van en noodzakelijk ten behoeve van de bedrijfsvoering mag plaatsvinden tot een maximum hoogte van 6 m;
- b. de 10⁻⁶-contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen jo. artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen dient binnen het bouwperceel van de risicovolle inrichting te zijn gelegen;
- c. het groepsrisico in het invloedsgebied van de risicovolle inrichting dient verantwoord te zijn;
- d. opslag, parkeren, laden en lossen en manoeuvreren dient op eigen terrein plaats te vinden;

6.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. detailhandel, anders dan detailhandel die een incidenteel en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de regels toegestaan en internetverkoop;
- b. vuurwerkbedrijven.

6.5.3 *Toegestaan gebruik*

- a. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan detailhandel in consumentenvuurwerk, mits wordt voldaan aan het bepaalde bij of krachtens de Wet milieubeheer en/of de Algemene Plaatselijke Verordening;

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 *Algemeen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.1 om bedrijven toe te laten uit één of meer categorieën hoger dan de in lid 6.1 genoemde categorieën, voor zover die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden te behoren tot de volgens lid 6.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein;
- b. het bepaalde in lid 6.1 om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein zijn genoemd, voor zover die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de volgens lid 6.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein;
- c. het bepaalde in lid 6.1 sub a ten behoeve van bedrijven in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein, indien zij havengebonden dan wel havengerelateerd zijn;
- d. het bepaalde in lid 6.5.1 sub a om ten behoeve van opslag een hoogte van maximaal 16 m toe te staan, mits de opslag vanuit de Westzanerweg aan het zicht wordt onttrokken door middel van afscherpende bouwwerken of groen.

Artikel 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – 1' tevens voor walvoorzieningen, zoals genoemd in artikel 14 Tuin - Woonschepenligplaats;
- e. water(berging) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bruggen, rotondes, tunnels, viaducten;
- g. groenvoorzieningen;
- h. scheepvaartverkeerstekens en andere nautische verkeersvoorzieningen;
- i. onder- en bovengrondse inzamelplaatsen voor afval;
- j. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

15.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 15.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximum bouwhoogte terreinafscheidingen: 2 m;
- b. maximum bouwhoogte andere bouwwerken, niet zijnde bruggen: 3 m;
- c. maximum bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, kunstobjecten en lichtmasten 10 m;
- d. maximum bouwhoogte scheepvaartverkeerstekens en andere nautische verkeersvoorzieningen 12 m;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' is tevens een reclamezuil toegestaan met maximum hoogte van 18 m.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 15.2 ten behoeve van een geluidsscherm met een maximum hoogte van 6 m.

15.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 15.3.1 sub a wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- b. de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de aangrenzende percelen;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de parkeersituatie.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

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

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 25 (Waterstaat - Waterkering);
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 22 (Waarde - Archeologie 1);
- c. in de derde plaats de bepalingen van artikel 23 (Waarde - Archeologie 4);
- d. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 24 (Waarde - Archeologie 5).

22.2 Bouwregels

22.2.1 Vaststelling archeologische waarden

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

22.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 22.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de vergunde werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/of (te laten) onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

22.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder lid 22.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,5 m onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk waarvan de maximum of totale oppervlakte kleiner is dan 50 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

22.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor Waarde - Archeologie 3 indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

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

22.4.1 Algemeen

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

- a. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- b. het ontginnen, het bodemverlagen, het afgraven, het egaliseren en het vergraven dieper dan 0,5 m;
- c. de bodem ophogen hoger dan 0,5 m;
- d. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere watergangen;
- e. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- en andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het bebossen van gronden of aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting;
- h. het rooien van bos of boomgaarden dieper dan 0,5 m;
- i. het aanleggen, verbreden en (half)verharden van wegen, paden, banen of parkeerplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het uitvoeren van heuvelwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,5 m.

22.4.2 Uitzondering

Het in lid 22.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder dan 50 m² bedraagt.

22.4.3 Vergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 22.4.1 kan worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

22.4.4 Vaststelling archeologische waarden

De omgevingsvergunning wordt niet verleend alvorens de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

22.4.5 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning kan één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 4

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

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

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 25 (Waterstaat - Waterkering);
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 22 (Waarde - Archeologie 1);
- c. in de derde plaats de bepalingen van artikel 23 (Waarde - Archeologie 4);
- d. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 24 (Waarde - Archeologie 5).

23.2 Bouwregels

23.2.1 Vaststelling archeologische waarden

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

23.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 23.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de vergunde werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/of (te laten) onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

23.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder lid 23.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,8 m onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk waarvan de maximum of totale oppervlakte kleiner is dan 50 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

23.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor Waarde - Archeologie 4 indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

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

23.4.1 Algemeen

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

- a. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- b. het ontginnen, het bodemverlagen, het afgraven, het egaliseren en het vergraven dieper dan 0,8 m;
- c. de bodem ophogen hoger dan 0,8 m;
- d. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere watergangen;
- e. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- en andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het bebossen van gronden of aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting;
- h. het rooien van bos of boomgaarden dieper dan 0,8 m;
- i. het aanleggen, verbreden en (half)verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het uitvoeren van heuvelwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,8 m.

23.4.2 Uitzondering

Het in lid 23.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder dan 50 m² bedraagt.

23.4.3 Vergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 23.4.1 kan worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

23.4.4 Vaststelling archeologische waarden

De omgevingsvergunning wordt niet verleend alvorens de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

23.4.5 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning kan één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

23.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

Artikel 28 Algemene bouwregels

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

1. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
2. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" en;
3. indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Artikel 29 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt aangemerkt:

1. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming;
2. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen en bebouwing zonder dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien (zie artikel 33.2 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening);
3. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden ten behoeve van seksinrichtingen;
4. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van de opslag van goederen, materialen anders dan ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de bestemming;
5. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als een opslagplaats van vuurwerkverkoop;
6. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als permanente standplaats voor kampeermiddelen;
7. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
8. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijke gebruik) onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de bestemming;
9. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van bijbehorende bouwwerken en gebouwen als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
10. het voortdurend afgemeerd houden van woonschepen, woonarken of anderszins vaartuigen die zijn bestemd voor het wonen of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten dan wel daarvoor worden gebruikt op de gronden waar dit niet uitdrukkelijk is toegestaan;
11. een parkeerplaats of fietsenstalling gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven ten behoeve van een andere functie dan parkeren, tenzij op de betreffende locatie, of in de directe omgeving, vervangende parkeerplaatsen dan wel fietsenstallingen worden gerealiseerd van gelijke omvang.

Artikel 30 Algemene aanduidingsregels

30.1 Gezoneerd industrieterrein

30.1.1 Bestemmingsomschrijving

Geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wet geluidhinder'.

30.1.2 Aanduidingsomschrijving

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone – industrie 1' is gelegen de geluidzone 'Zaandammer- en Achtersluispolder', zoals vastgesteld bij Koninklijk besluit van 18 januari 1991;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone – industrie 2' is gelegen de geluidzone geluidzone 'Bedrijvenpark Westzanerpolder', zoals vastgesteld bij Koepelbestemmingsplan bedrijvenpark Westzanerpolder;
- c. de begrenzing van het gebied ex artikel 41 Wet geluidhinder is de begrenzing van het bestemmingsplan, waarop de onder a en b genoemde geluidzones zijn gebaseerd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie 3' is gelegen de geluidzone van Westpoort te Amsterdam, vastgesteld in 1993 bij Koninklijk Besluit;
- e. de aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een geluidzoneringsplichtige inrichting en het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai.

30.1.3 Bouw- en gebruiksregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' met uitzondering van herbouw ten behoeve van een bestaande geluidgevoelige functies, de nieuwvestiging van geluidsgevoelige gebouwen, functies en terreinen niet is toegestaan;
- b. tot een gebruik, strijdig met de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

30.1.4 Afwijken van de bouw en gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in artikelen 3.1, 4.1 en 6.1 teneinde het bouwen van nieuwe geluidgevoelige bebouwing en gebruik overeenkomstig de andere bestemmingen toe te staan, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

30.1.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde een gedeelte van de of de gehele 'geluidzone - industrie', de aanduiding 'wetgevingszone – wet geluidhinder' als bedoeld in de zin van artikel 1 Wet geluidhinder te verwijderen of te verkleinen en de bijbehorende regels en begrippen op dit punt aan te passen indien de geluidhinder veroorzakende activiteit wordt beëindigd, dan wel indien door het nemen van technische maatregelen of uit veranderde wetgeving blijkt dat de geluidzone kan worden verkleind of kan worden verwijderd.

30.2 Luchtvaartverkeerzone

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' is gelegen het gebied waarop het bepaalde in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is en hier geldt een hoogtebeperking van 150 m.

30.3 Veiligheidszone - bevi

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone- bevi' mogen geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd dan wel worden gebruikt of laten gebruiken.

30.4 Veiligheidszone – lpg of lng

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' of 'veiligheidszone - lng' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd dan wel worden gebruikt of laten gebruiken.

30.5 Vrijwaringszone - vaarweg

Burgemeester en wethouders kunnen binnen de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - vaarweg" na verplichte advisering door het Centraal Nautisch Beheer en de brandweer nadere eisen stellen aan de hoogte en de situering van bouwwerken en de opslag van materialen hoger dan 2.5 meter met het oog op:

- a. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- d. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten;
- e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.

Artikel 33 Overige regels

33.1 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt;
- b. aircoinstallaties, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuizen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. ventilatiekanalen, afvoerpijpen, schoorstenen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 5 meter bedraagt;
- d. luifels, balkons en overstekende daken en andere vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

33.2 Wet- en regelgeving

Indien in de planregels bij dit bestemmingsplan wordt gerefereerd aan wet- en regelgeving betreft het wet- en regelgeving zoals deze luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.