

BOUWVERGUNNING



PROJECTBESLUIT		J.J. Allanstraat 201, Westzaan, 14-07-09	schaal 1 : 500
T W tuin wonen bouwwlak	hoogtescheidingslijn 6 max. hoogte 6 max. goothoogte		

BOUWVERGUNNING

Voorschriften behorende bij projectbesluit het bouwen van een woning op het adres J.J. Allanstraat 201 te Westzaan

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV.2008/2010.*

Artikel 1 Wonen

3 DEC 2009

1.1 Bestemming omschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. erven;

De Secretaris

1.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 1.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- 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. Indien geen maximum bebouwingspercentage is aangegeven geldt een maximum bebouwingspercentage van 100%;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;

1.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen de bouwvlakken en op de bij de hoofdgebouwen behorende erven die liggen binnen deze bestemming mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% van het achter de achtergevel van de woning gelegen deel van de in lid 1 bedoelde gronden tot een maximum van 75 m². Indien het oppervlak van het erf achter de achtergevel van de woning meer is dan 300 m², mag maximaal 100 m² worden bebouwd;
- c. De goothoogte van een bijgebouw/aanbouw bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van de woning + 0,25 m;
- d. De dakhelling van een bijgebouw/aanbouw is gelijk aan of kleiner dan die van de woning;
- e. De nok van een bijgebouw/aanbouw ligt minstens 1,50 meter onder de nok van de woning;
- f. Bijgebouwen/aanbouwen moeten ten minste 3 meter achter de voorgevel liggen;
- g. Aanbouwen mogen een diepte hebben van maximaal 3 meter achter de achtergevel;
- h. Naast de woning gelegen aanbouwen zijn alleen toegestaan aan één zijde van de woning;
- i. De maximale breedte van naast de woning gelegen bijgebouwen en aanbouwen is 60% van de breedte van de woning met een maximum van 5 meter;
- j. De afstand tussen bijgebouwen en de woning (inclusief eventuele aanwezige aanbouwen) moet ten minste 2 meter bedragen.

1.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximale bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
- b. maximale bouwhoogte vlaggenmasten: 6 meter;
- c. maximale bouwhoogte andere bouwwerken: 3 meter;

Projectbesluit:

Het bouwen van een woning op het adres J.J. Allanstraat 201 te Westzaan

1.3 Specifieke gebruiksregels

1.3.1 Gebruiksregels

Voor de in lid 1.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. het aantal woningen bedraagt ten hoogste één;

1.3.3 Toegestaan gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor en/of praktijkruimte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Lijst van Bedrijfstypen, indien en voor zover:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en erfbouw, met een maximum van 45 m²;
- c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- f. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

1.4 Aanlegvergunning

1.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheid meer is dan 20 m², een en ander ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het afgraven ten behoeve van de aanleg van water, watergangen en waterpartijen;
- c. het aanleggen drainage;
- d. het aanbrengen ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur; en
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,5 m, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijk historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.

1.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in 1.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen, of
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

1.4.3 Voorwaarden voor verlening

De vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien:

- a. de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd niet of onvoldoende archeologisch is onderzocht,
- b. vaststaat dat bij verlening van de vergunning onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden zou worden gedaan,
- c. geen afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden, of
- d. eventuele bodemvondsten niet naar elders zijn overgebracht, en
- e. deze belemmeringen niet kunnen worden weggenomen door het aan de vergunning verbinden van voorwaarden ter bescherming van deze belangen.

Artikel 2 Tuin

2.1 Bestemming somschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;

2.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 2.1 genoemde gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat een erker is toegestaan aan de voorgevel van een bijbehorend hoofdgebouw met inachtneming van de volgende bepalingen:

2.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de breedte van de erker mag niet meer bedragen dan 66% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw;
- b. de voorzijde van de erker mag niet meer dan 1,5 meter voor de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw liggen en mag niet meer dan 50% van de diepte van de voortuin beslaan;
- c. de hoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorend hoofdgebouw plus 0,25 meter;
- d. een afdak boven de voordeur verbonden met de erker is toegestaan tot een maximum van 66% van de diepte van de erker.

2.3 Aanlegvergunning

2.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheid meer is dan 20 m², een en ander ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het afgraven ten behoeve van de aanleg van water, watergangen en waterpartijen;
- c. het aanleggen drainage;
- d. het aanbrengen ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur; en
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,5 m, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijk historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.

2.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 2.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen, of
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

2.3.3 Voorwaarden voor verlening

De vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien:

- a. de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd niet of onvoldoende archeologisch is onderzocht,
- b. vaststaat dat bij verlening van de vergunning onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden zou worden gedaan,
- c. geen afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden, of
- d. eventuele bodemvondsten niet naar elders zijn overgebracht, en

Projectbesluit:

Het bouwen van een woning op het adres / J. Altanstraat 201 te Westzaan

- e. deze belemmeringen niet kunnen worden weggenomen door het aan de vergunning verbinden van voorwaarden ter bescherming van deze belangen.

Projectbesluit:

Het bouwen van een woning op het adres J.J. Alanstraat 201 te Westzaan