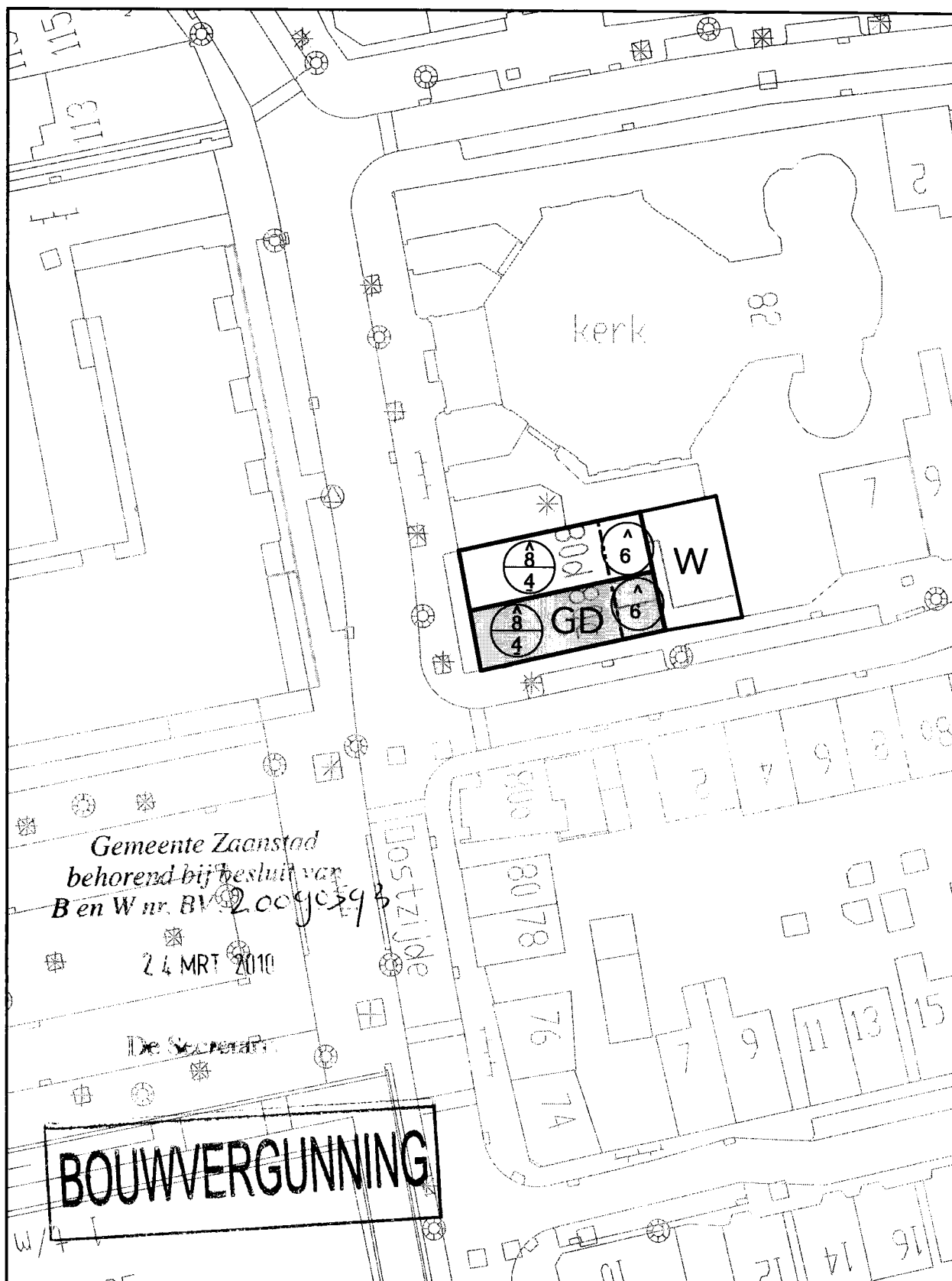




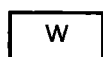
PROJECTBESLUIT

Oostzijde 80 c/d, Zaandam, 22-12-09

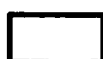
schaal 1 : 500



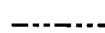
gemengd



wonen



bouwvlak



hoogtescheidingslijn



max. hoogte



max. goothoogte



## **Voorschriften**

### **Artikel 1    Gemengd (G)**

#### **1.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Op de begane grond:

- a. detailhandel;
  - b. dienstverlening;
- op de verdieping:
- c. wonen;

met de daarbij behorende verkeersvoorzieningen, wegen, paden, duikers, bruggen, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen, water en andere binnen een gemengd gebied voorkomende functies.

#### **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 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'minimale- maximale bouwhoogte' is minimaal de aangegeven minimale bouwhoogte toegestaan en ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

#### **1.3    Nadere eisen**

##### **1.3.1    Algemeen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan:

- a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;

##### **1.3.2    Voorwaarden**

Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. de verkeerssituatie ter plaatse;
- b. het stedenbouwkundig profiel;
- c. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- d. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;

#### **1.4    Specifieke gebruiksregels**

##### **1.4.1    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 categorie A van de Lijst van Bedrijfstypen Functiemenging, 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 erfbebouwing, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;

Projectbesluit:

Het verlenen van een winkelpand tot drie appartementen en een kantoor op het adres Oostzijde 80 CD te Zaandam

- 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.

## **1.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

### **1.5.1 Algemeen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 1.4.1b tot een maximaal bruto vloeroppervlakte van 65 m<sup>2</sup>, mits in de omgeving van de desbetreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de beroepsactiviteit zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.
- b. het bepaalde in lid 1.1 om activiteiten toe te laten uit één of meer categorieën hoger dan de in lid 1.1 genoemde categorieën, voorzover de activiteiten naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden te behoren tot de volgens lid 1.1 toegelaten categorieën van de Lijst van Bedrijfstypen Functiemenging;
- c. het bepaalde in lid 1.1 om activiteiten toe te laten die niet in de Lijst van Bedrijfstypen Functiemenging zijn genoemd, voorzover die activiteiten naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de volgens lid 1.1 toegelaten categorieën van de Lijst van Bedrijfstypen Functiemenging;

### **1.5.2 Voorwaarden**

- a. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid genoemd in lid 1.5.1 of geen blijvende, onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu;
- b. Bevi-inrichtingen, Vuurwerkbedrijven, Wgh-inrichtingen en inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. 1994 zijn niet toegestaan.

## **Artikel 2 Wonen**

### **2.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. erven;

### **2.2 Bouwregels**

Op en onder de in lid 2.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

#### **2.2.1 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;

Projectbesluit:

Het verbouwen van een winkelpand tot drie appartementen en een kantoor op het adres Oostzijde 80 CD te Zaandam

## 2.2.2 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 m<sup>2</sup>. Indien het oppervlak van het erf achter de achtergevel van de woning meer is dan 300 m<sup>2</sup>, mag maximaal 100 m<sup>2</sup> 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.

## 2.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

## 2.3 Specifieke gebruiksregels

### 2.3.1 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 erfbebouwing, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
- 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.