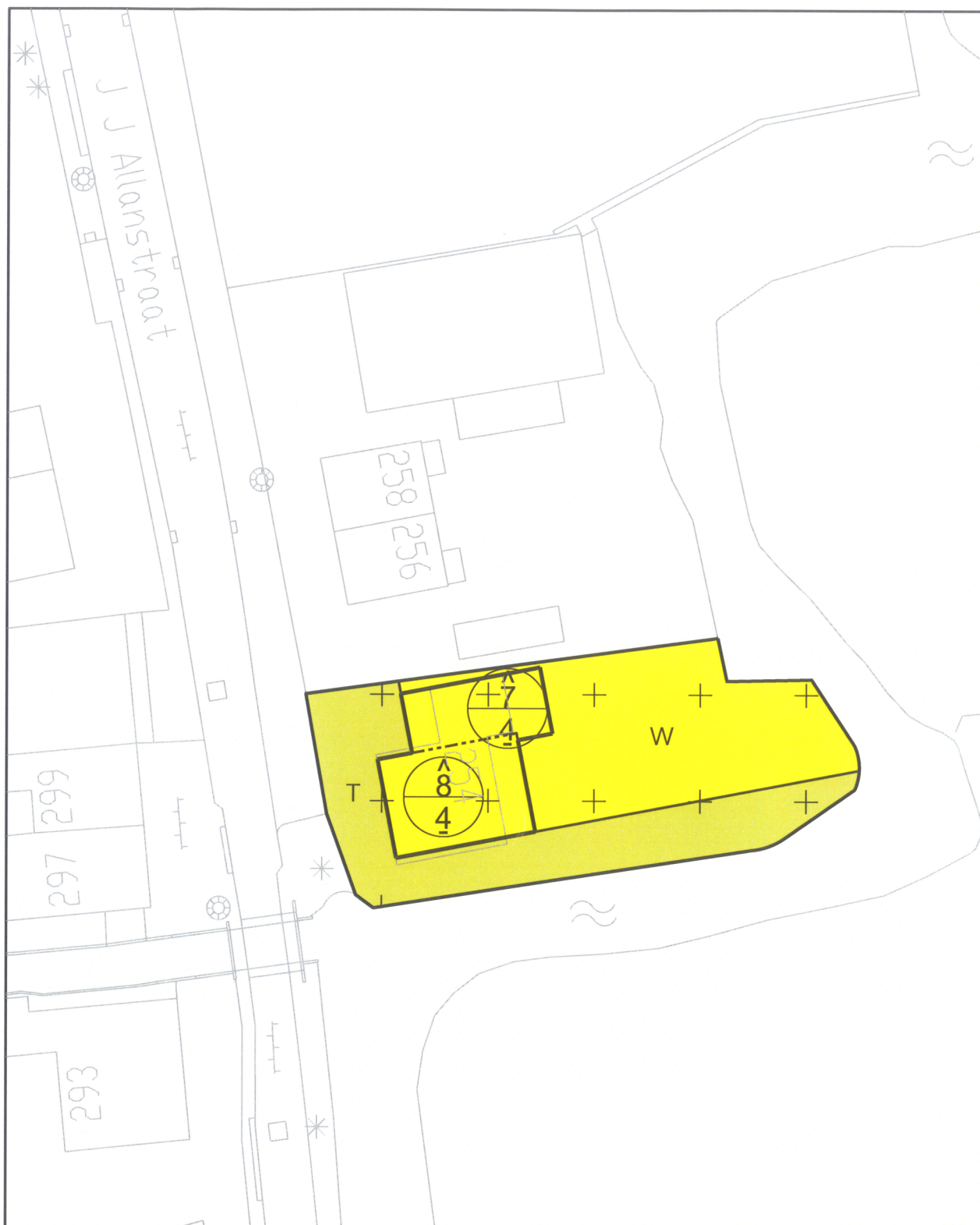




PROJECTBESLUIT

J.J. Allanstraat 254, Westzaan, 17-11-09

schaal 1 : 500



tuin



wonen



bouwwlak



waarde - archeologie



hoogtescheidingslijn



max. hoogte



max. goothoogte



Voorschriften behorende bij projectbesluit het bouwen van een woning met garage/berging op het adres J.J. Allanstraat 254 te Westzaan

Artikel 1 Wonen

1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. erven;

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 verdiepingsvloer 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;

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 1;

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 erfbebouwing, 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 Bestemmingsomschrijving

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

Artikel 3 Waarde-Archeologie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

3.2 Bouwregels

- a. Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden zijn geen bouwwerken toegestaan;
- b. het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m².

3.3 Ontheffing van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.2 sub a en toestaan dat bouwwerken ten behoeve de op deze gronden liggende primaire bestemmingen worden gebouwd. Bij het bouwen zijn de regels van de betreffende primaire bestemming van toepassing;

3.3.2 Voorwaarden

- a. ontheffing kan worden verleend indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk waarvoor ontheffing wordt gevraagd niet zal leiden tot verstoring van archeologische resten;
- b. voor zover het oprichten van het gebouw, waarvoor ontheffing wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 sub a indien aan de reguliere bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - 3. de verplichting de oprichting van het gebouw te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de reguliere bouwvergunning te stellen kwalificaties;
- c. de ontheffing wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- d. alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders de gemeentelijke archeoloog om advies.

3.4 Aanlegvergunning

3.4.1 Algemeen

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 50 centimeter;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

3.4.2 Uitzondering

- a. Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m² en werken en werkzaamheden welke:
- b. het normale onderhoud betreffen, of
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.4.3 Voorwaarden

- a. de aanlegvergunning kan worden verleend indien gebleken is dat de in lid 3.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet zullen leiden tot verstoring van archeologische resten;
- b. voor zover de in lid 3.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien daaraan de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden 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;
- c. de vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- d. alvorens de vergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders de gemeentelijke archeoloog om advies.