

## Nota Woonbebouwing Zaanstad 2020

### Inhoudsopgave

#### 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.2 Leeswijzer

#### 2 Algemeen

2.1 Doel

2.2 Kader

2.3 Afwijken van het bestemmingsplan is geen verplichting

2.4 Maatwerk

2.5 Uitzonderingen

#### 3 Bijbehorend bouwwerk in voorerfgebied

3.1 Erker

3.2 Het opvullen van de ruimte tussen berging en woning

3.3 Hoekpercelen

#### 4 Bijbehorend bouwwerk achtererfgebied

4.1 Nieuwe bijbehorende bouwwerken

4.2 Verandering grotere bijbehorende bouwwerken (overgangsrecht)

#### 5 Dakkapellen, dakramen en lichtstraten

5.1 Dakkapellen

5.2 Dakraam, daklicht of lichtstraat

#### 6 Dakopbouwen en dakterrassen

6.1 Dakopbouw

6.2 Dakterras

#### 7 Voorzieningen op en aan gebouwen

7.1 Zonnepanelen en zonnecollectoren

7.2 Kozijn, kozijninvulling of gevelpaneel

7.3 Zonwering, rolhek, luik of rolluik

7.4 Afscheiding balkons of dakterrassen

#### 8 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

8.1 Tuinmeubilair

8.2 Sport- en speeltoestel

8.3 Erfafscheiding

8.4 Klike ombouw voorerf

8.5 Keermuur, keerwal, kademuur, boothuis en steiger

8.6 Vlaggenmast

8.7 Antenne-installatie

8.8 Zwembad, whirlpool, jacuzzi of vijver

#### 9 Overschrijding van het bouwvlak

9.1 Vergroting van het hoofdgebouw

9.2 Sloop en nieuwbouw hoofdgebouw

### Bijlagen

A Begrippen

B Wijze van meten

C Artikel 50 Burgerlijk Wetboek Boek 5, Zakelijke rechten

#### 1 Inleiding

##### 1.1 Aanleiding

Nederland heeft een lange traditie van zorgvuldige ruimtelijke ordening. Als klein land met veel inwoners moeten Nederlandse overheden zoals gemeenten zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte. De gemeente Zaanstad ziet er op toe dat de ruimte zo goed mogelijk gebruikt wordt. Het verdelen van de beschikbare ruimte bij gemeenten gebeurt door het opstellen of actualiseren van een bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt rechtszekerheid, inzicht in ontwikkelingsmogelijkheden die per functie worden geboden en bescherming van natuur- en landschapswaarden, archeologische en cultuurhistorische waarden, het woon- en leefmilieu, enzovoort.

Het komt vaak voor dat mensen hun huis willen aanpassen, zodat het beter aan hun wensen en behoeften voldoet. In veel gevallen is daar geen medewerking van de gemeente voor nodig. Het Rijk heeft bepaald dat veel bouwactiviteiten onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij zijn.

Veel vergunningplichtige bouwactiviteiten voldoen aan voorwaarden in het bestemmingsplan, aan het bouwbesluit en aan eisen van welstand. Deze activiteiten kunnen rekenen op medewerking van de gemeente.

### Trends en ontwikkelingen

De wereld verandert en inzichten veranderen mee. Een nieuw inzicht is niet meteen verwerkt in alle bestemmingsplannen. Daardoor komt het voor dat de gemeente Zaanstad nu ruimte wil bieden aan bepaalde ontwikkelingen die door het bestemmingsplan niet zijn toegestaan. Er wordt dan door de gemeente medewerking verleend wanneer er een aanvraag omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan wordt gedaan. Deze nota biedt beleid en regels voor het omgaan met bouwactiviteiten met betrekking tot woningen die afwijken van bestemmingsplannen. De Nota Woonbebouwing is dus een beleidsnota die in bepaalde gevallen meer mogelijk maakt dan nu in bestaande bestemmingsplannen is toegestaan.

### **1.2 Leeswijzer**

In deze notitie wordt uiteengezet hoe de gemeente Zaanstad omgaat met vergunningplichtige bouwactiviteiten bij woningen die afwijken van regels in het bestemmingsplan of omgevingsplan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën bouwactiviteiten. Daarbij is zo veel mogelijk aangesloten op de indeling die het Rijk heeft gemaakt in het overzicht vergunningvrije bouwactiviteiten. Deze is als bijlage opgenomen in het Besluit Omgevingsrecht.

De vergunningsvrije regels vanuit het Rijk veranderen geregeld. Voor zover Rijksregels in deze nota zijn opgenomen als onderdeel van een onderbouwning kunnen hier geen rechten aan ontleend worden door initiatiefnemers. In die gevallen baseert de gemeente zich altijd op de vergunningsvrije regels die gelden om het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Per categorie bouwactiviteiten vertelt deze nota of de gemeente maatwerk levert, meewerkt onder voorwaarden of geen medewerking verleent. In geval van maatwerk vormt het beleid in deze nota het toetsingskader. Bij medewerking onder voorwaarden biedt de nota de regels waar een bouwactiviteit aan moet voldoen. Per categorie staan beleid en regels in hetzelfde hoofdstuk.

## **2 Algemeen**

### **2.1 Doel**

In deze nota wordt uitgelegd hoe de gemeente Zaanstad omgaat met aanvragen voor bouwactiviteiten bij woonbebouwing, die afwijken van regels in bestemmingsplannen. Deze nota bevat regels waaraan initiatieven worden getoetst die afwijken van het bestemmingsplan.

De nota heeft als doel om vanuit het algemeen belang, op een ruimtelijk juiste manier ruimte te bieden aan woningeigenaren voor ontwikkelingen aan de woning. De nota is bedoeld om initiatiefnemers te informeren over de vergunningplichtige bouw mogelijkheden die er zijn.

Daarnaast is het document bedoeld als leidraad voor de medewerkers van de gemeente die met dergelijke bouwactiviteiten te maken krijgen.

Afhankelijk van de categorie bouwactiviteit kiest de gemeente Zaanstad ervoor om maatwerk te leveren, mee te werken als de bouwactiviteit aan bepaalde regels voldoet, of niet mee te werken.

Bij initiatieven die in aanmerking komen voor maatwerk geldt het beleid in deze nota als toetsingskader. Denk daarbij aan bijgebouwen op hoek kavels of dakopbouwen.

Als voor een bestaand woongebied een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, dan geldt deze nota als uitgangspunt voor de bouw mogelijkheden. Voor regels in bestemmingsplannen gelden echter (juridisch) strengere eisen dan voor beleidsregels. Het is hierdoor niet mogelijk om de in de beleidsnota opgenomen regels één op één over te nemen in een bestemmingsplan. Daarom wordt per bestemmingsplan afgewogen op welke wijze de bouw mogelijkheden in de nota het beste vertaald kunnen worden naar het bestemmingsplan. Daarbij zal ook meewegen of een wijziging van de regels planschade tot gevolg kan hebben, doordat bouwregels in het geldende bestemmingsplan ruimer zijn dan in de nota woonbebouwing. Het is wel de bedoeling om de mogelijkheden uit de nota zoveel mogelijk te vertalen naar bestemmingsplannen voor bestaande woongebieden. Bij ontwikkellocaties wordt gekeken

naar wat voor bebouwing gewenst is en wordt eventueel gemotiveerd afgeweken van de nota woonbebouwing.

De planschaderisicoanalyse die in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan gemaakt wordt, zal mede bepalend zijn voor de onderdelen uit deze nota die opgenomen kunnen worden in het bestemmingsplan.

## **2.2 Kader**

### **Besluit omgevingsrecht, vergunningvrij of vergunningplichtig**

In het Besluit Omgevingsrecht (Bor) heeft het Rijk bepaald welke bouwactiviteiten vergunningvrij zijn. Voor overige bouwactiviteiten is een omgevingsvergunning vereist.

Het Bor bepaalt ook welk gedeelte van een erf maximaal bebouwd mag zijn met al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken. Met de invoering van het Bor is het begrip 'bijbehorend bouwwerk' geïntroduceerd. Dit is een verzamelnaam voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Voldoet een bouwplan aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen, dan kan zonder omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' worden gebouwd. Het Bouwbesluit, waarin regels voor veiligheid en gezondheid zijn opgenomen, en het Burgerlijk Wetboek gelden wél. Bouwen en verbouwen vragen om bouwkundige deskundigheid. De eigenaar is verantwoordelijk dat aan deze regels wordt voldaan bij een verbouwing/bouwwerk.

### **Beoordelen van een omgevingsvergunning aanvraag**

Een omgevingsvergunning wordt aangevraagd bij de gemeente. De gemeente toetst de aanvraag aan het bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit, de welstandsnota, monumentenlijst, bouwverordening en het bouwbesluit. Als een plan aan de voorwaarden in deze documenten voldoet, dan verleent de gemeente de daarvoor aangevraagde omgevingsvergunning.

### **2.3 Afwijken van het bestemmingsplan is geen verplichting**

Aan de inhoud van deze nota kunnen geen rechten worden ontleend. Het college van B&W heeft de bevoegdheid om vergunning te verlenen voor bouwactiviteiten die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan of wel: het college kan afwijken van het bestemmingsplan bij een vergunningaanvraag, maar is hier niet toe verplicht. Het beleid en de regels in deze nota dienen als afwegingskader. Er kunnen echter redenen zijn om niet af te wijken van het bestemmingsplan.

Deze nota is niet van toepassing op (erven van) woonschepen/woonarken, woonwagens, recreatiewoningen, appartementencomplexen en monumenten.

Het beleid en de regels in deze nota zijn niet van toepassing op woningen in beschermde dorpsgezichten. In deze gebieden werkt de gemeente Zaanstad niet zomaar mee aan bouwactiviteiten die afwijken van de voorwaarden in het bestemmingsplan. De (gemeentelijke) beschermde dorpsgezichten dragen in het bijzonder bij aan behoud van historische kwaliteiten. De gebieden kenmerken zich door kleinschaligheid, compacte of juist open en groene opzet. Het maakt de gebieden kwetsbaar voor ontwikkelingen die directe invloed hebben op de begrenzing van het openbaar gebied, wat toepassing van maatwerk noodzakelijk maakt.

De nota is niet van toepassing op bebouwing met een andere functie dan wonen. De functie wonen kan echter voorkomen binnen andere bestemmingen dan alleen de bestemming wonen (denk bv aan de bestemming gemengd). De nota is binnen dat soort bestemmingen alleen van toepassing op (uitbreiding van) bebouwing ten behoeve van de functie wonen.

## **2.4 Maatwerk**

De gemeente levert maatwerk als het niet mogelijk is om algemeen geldende regels op te stellen. Er zijn veel voorkomende situaties, maar ook veel bouwplannen hebben een eigenheid aan architectuur of stedenbouwkundige opzet waardoor algemene regels te sterk de mogelijkheden inkaderen. Dat geldt voor een aantal categorieën bouwactiviteiten, waaronder dakopbouwen en bijgebouwen op hoekkavels. Het geldt ook voor alle vergunningplichtige bouwactiviteiten op, aan of bij woonbebouwing met bijzondere architectuur. Bij maatwerk worden voor een individueel plan de verschillende belangen tegen elkaar afgewogen. De uitkomst van die afweging kan zijn dat de gemeente aan dat plan geen medewerking verleent.

Bij een maatwerkprocedure tot afwijken zal in ieder geval getoetst worden of er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- de bezonningssituatie op aangrenzende percelen;
- de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de aangrenzende percelen;
- het bebouwingsbeeld;

- het ensemble;
- de privacy.

#### *Bezoning*

Bouwwerken leveren schaduwwerking op. Dit beperkt de lichtinval voor aangelegen bebouwing en erven. Bij een aanvraag die mogelijk de leefbaarheid van een erf of gebouw in ernstige mate aantast wordt een bezonningstudie gevraagd om inzichtelijk te krijgen wat de invloed is op het erf en het naastgelegen erf en bebouwing. Voor bebouwing wordt hierbij de TNO-norm gerekend (zie ook wijze van meten). De mate van invloed op het erf is een combinatie van de maat van het erf en de hoogte van de bebouwing en de positie van de bebouwing ten overstaan van het erf.

#### *Gebruiksmogelijkheden*

Gebruiksmogelijkheden van een perceel en of naastgelegen perceel wordt bepaald door de combinatie van de regels van artikel 5:50 uit het Burgerlijk Wetboek en de toegankelijkheid. De toegankelijkheid kan worden aangetast als er bijvoorbeeld sprake is van een recht tot overpad.

#### *Bebouwingsbeeld*

Bebouwing en bebouwingsblokken hebben een architectonische compositie, eenheid en eigenheid. Bij het toevoegen of veranderen van elementen van de bebouwing dient de eenheid bewaard te blijven en de compositie en eigenheid in afwijkende gevel- en of dakvormen worden gerespecteerd.

#### *Ensemble*

Bebouwing in wijken, buurten, straten en aan plekken vormen een ensemble. Dit ensemble is een combinatie van een onderlinge positionering, maatvoering en vormtaal van de bebouwing. Dit is onderdeel van een herkenbare stedenbouwkundige structuur en versterkt de identiteit van een plek. Een bouwplan dient binnen dit geheel te passen. Ook de maatvoering van de openbare ruimte wordt gerespecteerd.

Onder bijzondere architectuur wordt in ieder geval verstaan de in de welstandsnota genoemde typologieën voor zover deze zijn of worden omgezet naar wonen:

- Rijke Zaanse huizen;
- Eenvoudige Zaanse huizen;
- Moderne Zaanse huizen;
- Stolpen;
- Kapbergen;
- Molens;
- Historische pakhuizen;
- Historische fabrieken;
- Loodsen;
- Kerken.

#### *Privacy*

Ruimtelijke aanpassingen vereisen een zorgvuldige afweging van de privacy. Woonruimtes op verdiepingen aan naastgelegen erven geven een andere mate van privacy dan woonruimtes op de begane grond. Ook de afstand tot de naastgelegen erven is bepalend voor de privacy. Dit ook in combinatie met de regels uit het Burgerlijk Wetboek artikel 5:50.

Bij alle mogelijkheden die deze beleidsnota biedt, is rekening gehouden met het aspect privacy. In gevallen waarin afgeweken wordt van deze nota, wordt maatwerk geleverd.

#### *Mantelzorg*

Mantelzorg is intensieve zorg of ondersteuning. Mantelzorg is meer dan de gebruikelijke hulp en zorg van huisgenoten voor elkaar. Mantelzorg vindt plaats tussen mensen die een sociale relatie met elkaar hebben. Veel van deze gevallen zijn bij de gemeente al bekend door een behoefte aan maatschappelijke ondersteuning. Landelijk zijn regels opgesteld die uitzonderingen bieden op de reguliere regels ten behoeve van mantelzorg en huisvesting in verband met mantelzorg. Deze bieden voldoende ruimte om te voorzien in de zorg en de gemeente kent geen aanvullende regels hierop. In bijzondere gevallen kan maatwerk geleverd worden. Het betreft dan altijd een tijdelijke vergunning voor de duur van de zorgbehoefte.

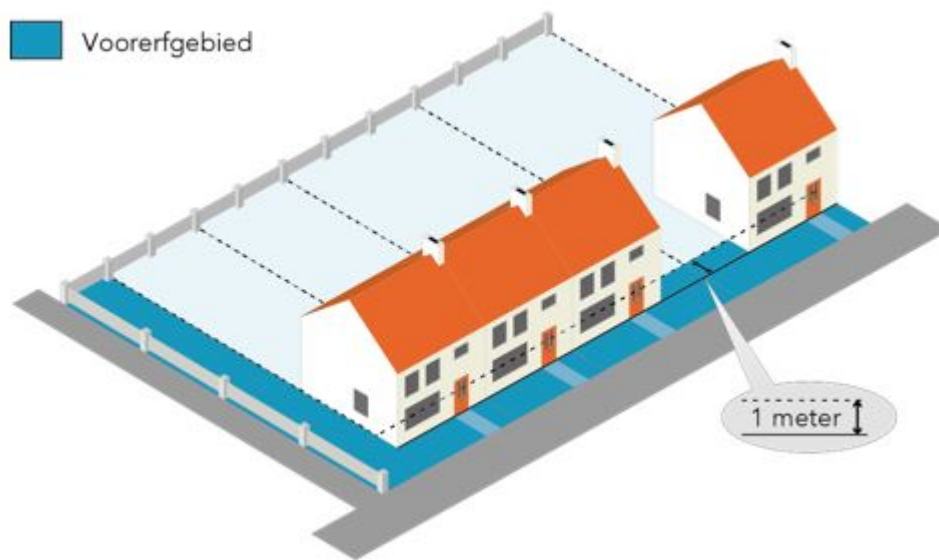
## **2.5 Uitzonderingen**

De nota is bedoeld als algemeen toetsingskader. Het kan voorkomen dat er in specifieke gevallen argumenten zijn om van het beleid en de regels af te wijken. Daarbij kan gedacht worden aan het verlenen

van medewerking aan een ruimere maatvoering in het kader van toegankelijkheid, vanwege het gebruik van een rolstoel.

Essentieel is dat de aanvrager zelf onderbouwt waarom er sprake is van een uitzonderlijke situatie en waarom beleid en regels onvoldoende mogelijkheden bieden. Dit betekent dat een aanvrager zelf zorg draagt voor bijvoorbeeld een verklaring van een medische indicatie of een bezonningsstudie wanneer hier sprake van is. De gemeente beoordeelt vervolgens of het individuele belang in die gevallen zwaarder weegt dan het algemeen belang.

### 3 Bijbehorend bouwwerk in voorerfgebied



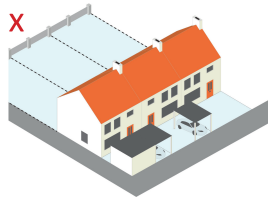
#### BELEID

Gevels en bouwvolumes vormen de wanden van de openbare ruimte. Gevels en dakvlakken die naar het openbaar gebied gericht zijn, zijn over het algemeen het meest zichtbaar en bepalend voor de samenhang van het stedenbouwkundig ensemble en het bebouwingsbeeld in de straat. De in het Bor genoemde gevallen voor vergunningvrij bouwen hebben daarom alleen betrekking op het achtererfgebied, in de publieksbrochure vergunningvrij bouwen gedefinieerd.

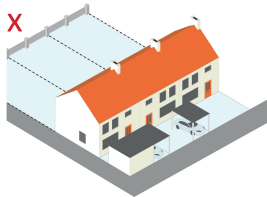
Het voorerfgebied is een zone tussen bebouwing en de openbare ruimte. Een overgangszone tussen privé en publiek. Deze zone is het meest beleefbaar vanaf de openbaar toegankelijke ruimte en hiermee ook kwetsbaar. Het voorkomen van verrommeling, de herkenbaarheid van het hoofdvolume en de directe relatie tussen het hoofdvolume en de openbare ruimte zijn van belang. Dit houdt het aanzicht van de stad netjes en de straten prettig om te zijn voor iedereen. Voor bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied is daarom altijd een vergunning nodig. Op een hoek wordt ook het zijerf als voorerfgebied beschouwd als deze aan openbaar toegankelijk gebied is gelegen. Door de kwetsbaarheid van het voorerfgebied wordt enkel in hoogst uitzonderlijke situaties medewerking verleend aan wijzigingen die niet binnen het bestemmingsplan passen en/of vergunningvrij mogelijk zijn. Zo'n uitzondering kan bijvoorbeeld het bouwen van een scootsafe zijn als er sprake is van een medische indicatie. Andere bijbehorende bouwwerken, zoals een carport, maar ook 'bouwwerken, geen gebouw zijnde', zoals een erfafscheiding rondom of ombouw van een klike zijn onwenselijk, omdat het de tuinen volzet en de openbare ruimte vernauwd. Zie voor de categorie 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' hoofdstuk 8 van deze beleidsnota.

## Carports

Bestemmingsplan



Nota Woonbebouwing



In de Nota Woonbebouwing wordt in het voorerf geen ruimte gegeven aan extra bouwwerken, anders dan erkers of het opvullen van de ruimte tussen een bestaande berging en de voorgevel.

### *Scootsafe*

Een scootsafe is een gebouw voor de stalling van scootmobielen. Een scootsafe in de voortuin past niet binnen het bestemmingsplan en de ruimtelijke waarden van een voorerf. Als het achtererf moeilijk tot niet toegankelijk is voor een scootmobiel en in pandig geen ruimte voor opslag is, kan tijdelijk afgevoerd worden ten behoeve van een scootsafe voor de duur van de zorgbehoefte. Hiermee kan een scootmobiel geplaatst worden in het voorerfgebied. Voorwaarde is dat deze de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt en de gebruiksmogelijkheden niet beperkt van de omliggende gronden en opstallen. In uitzonderlijke gevallen is ook in de voortuin geen ruimte voor een scootsafe. Dan kan met maatwerk binnen de bestemming groen gezocht worden naar een plek.

In het algemeen zijn uitbouwen richting de openbare ruimte niet toegestaan. De beperkte mogelijkheden in het voorerf gebied zijn bedoeld om de samenhang, herkenbaarheid, architectonische opbouw en "gaafheid" van blok, buurt of andere stedenbouwkundige eenheid te behouden, rooilijnen te handhaven of aanwezige zichtlijnen of zichtvenster te behouden.

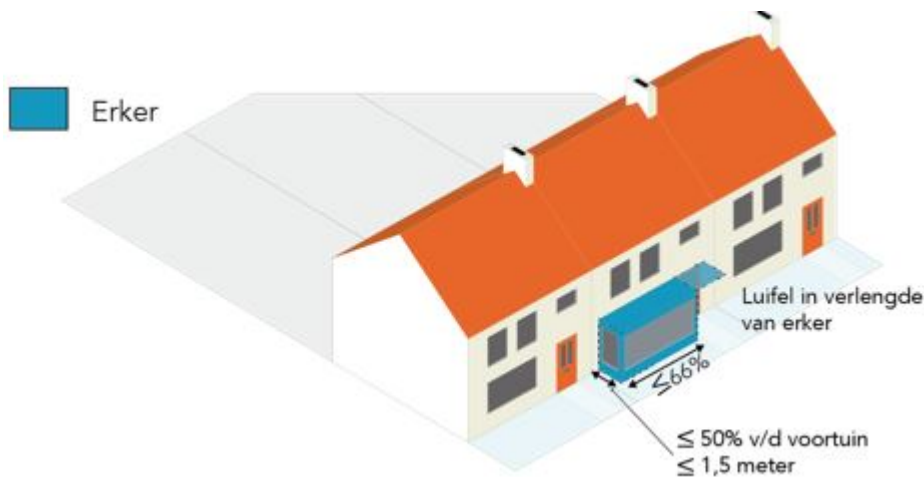
Er zijn uitzonderingen die passend worden geacht. Dit betreft erkers in de voor- en zijgevel, luifel boven de voordeur, het opvullen van de ruimte tussen een vrijstaande berging en de voorgevel van de woning en in sommige gevallen van een bijbehorend bouwwerk achter de voorgevellijn bij hoekpercelen. De voorwaarden waaraan de mogelijke bouwwerken moeten voldoen, worden per geval bepaald op basis van de beleidsuitgangspunten in dit hoofdstuk.

### **3.1 Erker**

In situaties waar erkers mogelijk zijn uit stedenbouwkundig of architectonisch oogpunt, wordt per geval bepaald onder welke voorwaarden daaraan wordt meegewerkt.

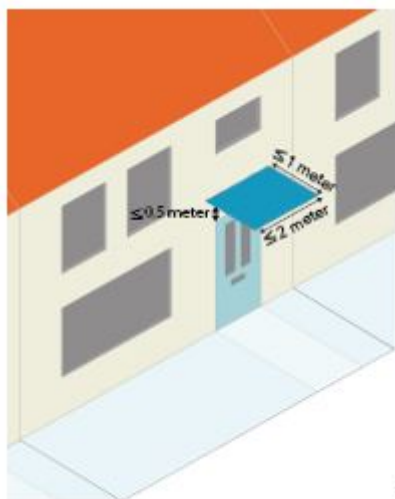
Bij het bepalen van de voorwaarden wordt gekeken of het wenselijk is om aan te sluiten op aanwezige rooilijnen en zichtlijnen en op de wenselijkheid om een bepaalde mate van openheid tussen de woningen te behouden. Ook wordt bepaald of in de omgeving een plan vergund is als trendsetter.

Als op basis van rooilijnen, zichtlijnen, gewenste openheid of een trendsetter geen richtlijnen kunnen worden bepaald, geldt de algemene richtlijn dat de aanbouw een ondergeschikte vergroting van het hoofdgebouw moet zijn waarbij het bebouwingsbeeld in de straat nauwelijks wordt beïnvloed. Een aanbouw is ondergeschikt als de bouwgrens niet verder dan 1,50 meter overschreden wordt, met een maximum van de helft van de diepte van de voortuin en niet meer dan twee derde deel van de breedte van de voorgevel van de woning beslaat. Een afdak kan in lijn met de erker worden gebouwd en worden verbonden.



### 3.1 Luifel

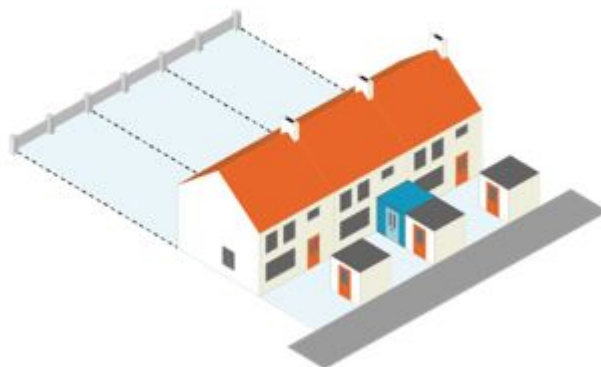
Een luifel is een afdak aan een gebouw, bedoeld als bescherming tegen de regen bij de voordeur. De luifel heeft een beperkt formaat en is een ondergeschikte toevoeging in het voorerfgebied aan de voor- of zijgevel. Bij de aanwezigheid van een erker of vooraanbouw kan de luifel één geheel vormen met de erker of vooruitbouw.



### 3.2 Het opvullen van de ruimte tussen berging en woning

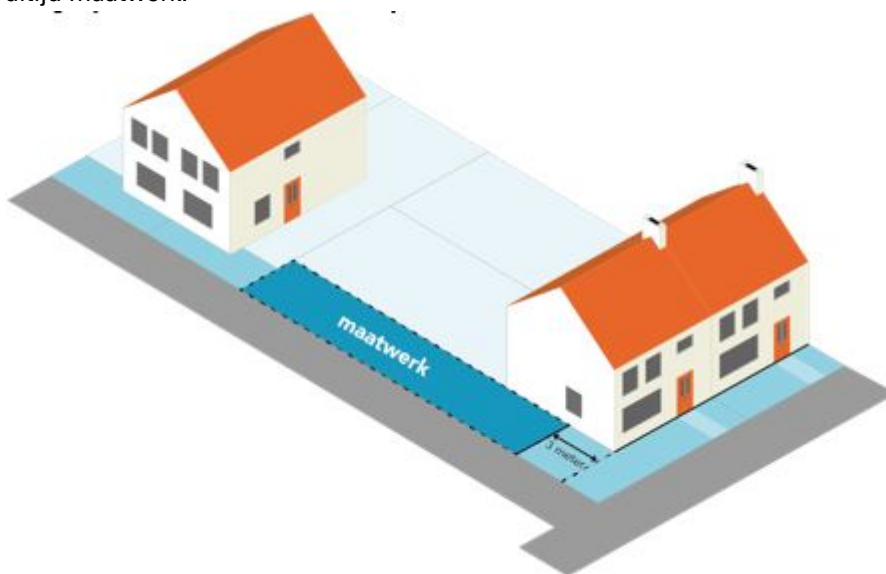
Met name in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw zijn woningtypes ontwikkeld zonder achterom en met een bergruimte in de voortuin. De laatste jaren zijn vaak verzoeken ingediend om de ruimte tussen de bergruimte en de woning op te vullen met een bouwwerk. De invloed op het aanwezige bebouwingsbeeld van een dergelijke ingreep is gering. Bovendien leidt dit in sommige gevallen tot een 'actiever' gevel. De berging of een deel ervan wordt omgevormd tot entree of keuken en bij de woning getrokken of de berging wordt vergroot. Aan dergelijke verzoeken wordt medewerking verleend, onder de voorwaarde dat de bouwhoogte en rooilijnen aansluiten bij de al aanwezige berging. Deze mogelijkheid is nadrukkelijk bedoeld voor woningtypes waarbij de berging in de voortuin oorspronkelijk is mee ontworpen met de woning en niet later is toegevoegd (bijvoorbeeld een scootsafe).

 Uitbreidingsmogelijkheid



### 3.3 Hoekpercelen

Bij hoekpercelen is de zijkant op openbaar toegankelijk gebied georiënteerd en geldt de grond voorbij de lijn van de zijgevel als voorerfgebied. De invulling van dit deel kan grote invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. Vanuit de gebruiker is het soms wenselijk om achter de voorgevellijn bijbehorende bouwwerken naast of achter hun woning te plaatsen in deze zone. In het algemeen wordt geen medewerking verleend aan dergelijke aanvragen. Er zijn uitzonderingen waarin dit echter wel past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dergelijke situaties betreffen altijd maatwerk.



Een plan wordt op basis van de volgende ruimtelijke aspecten beoordeeld:

- Ensemble;
- Rooilijn;
- Omliggende openbare ruimte;
- Een relatie met routing en zichtlijnen/vensters met de plek;
- Positionering;

#### *Ensemble*

In sommige bouwblokken en/of buurten is een gelijke manier waarop op hoeken met bijbehorende bouwwerken wordt omgegaan. Dit is dan onderdeel van het ensemble en identiteit van de plek. Hierop aansluiten versterkt de herkenbaarheid en identiteit van de plek.

#### *Rooilijn*

De voorgevelrooilijn van de bebouwing aan de zijstraat bepaalt mede de ruimtelijke consequentie van een bouwwerk. Als het bouwwerk voor deze rooilijn wordt geplaatst is de ruimtelijke impact groter dan als deze op gelijke hoogte of er achter wordt geplaatst.



#### *Omliggende openbare ruimte*

De maat en invulling van de omliggende openbare ruimte is mede bepalend. In sommige gevallen is een (groene) buffer mee-ontworpen in de stedenbouwkundige opzet, waardoor de ruimtelijke impact van een bouwwerk op een dergelijke plek anders is, dan wanneer direct aan het erf een trottoir grenst.

#### *Stedenbouwkundige opzet*

Een stedenbouwkundige opzet van de buurt/wijk kan betekenen dat het voorerfgebied (aan de zijkant) onderdeel is van een zichtvenster of zichtlijn. Dit is vaak het geval richting het open landschap of ten behoeve van langzaamverkeer- en andere routes door de wijk. Hierbij is een zekere openheid tot volledige openheid van belang en stoort bebouwing de ruimtelijke structuur.

#### *Positionering*

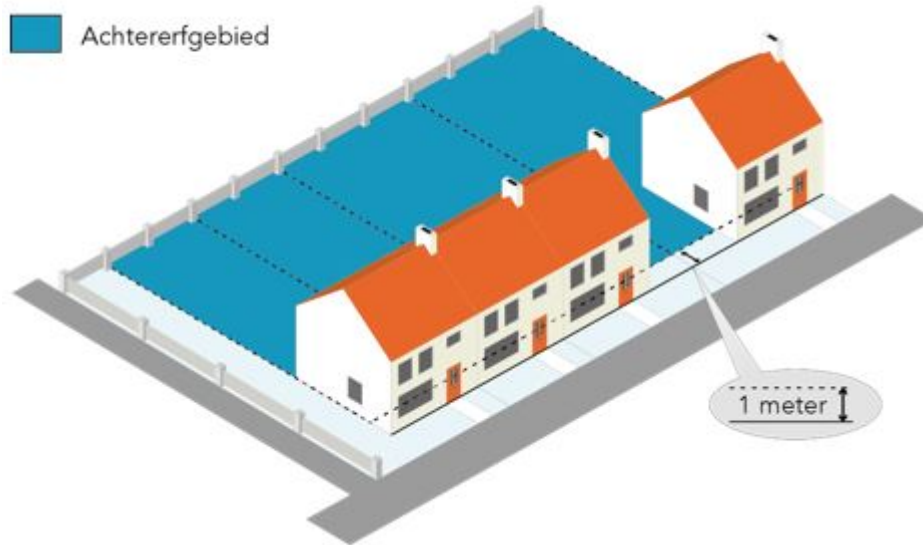
Bij plaatsing in het voorerfgebied aan de zijkant van een woning is het van belang dat het bijbehorende bouwwerk minimaal 3 meter achter de voorgevel rooilijn wordt geplaatst. Dit sluit aan op de ruimte die wordt gegeven aan bouwwerken op het achtererfgebied.

### **REGELS**

De gemeente Zaanstad werkt mee aan:

1. *Het toevoegen van een erker aan de voorgevel mits:*
  - a. *Er sprake is van een vlakke voorgevel van het hoofdgebouw;*
  - b. *De breedte van de erker niet meer dan 66% van de breedte van de voorgevel is;*
  - c. *De diepte van erker is niet meer dan 50% van de diepte van het voorerf tot een maximum van 1,5 meter;*
  - d. *De goothoogte van de erker is niet meer dan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw + 0,30 meter;*
  - e. *Een afdak boven de voordeur verbonden met de erker is toegestaan tot een maximum van de diepte van de erker;*
2. *Het toevoegen van een zelfstandige luifel, mits:*
  - a. *deze wordt aangebracht boven de voordeur en voor een deel aan weerszijden daarvan;*
  - b. *de breedte van de luifel maximaal 2,00 meter bedraagt;*
  - c. *de diepte van de luifel maximaal 1,00 meter bedraagt;*
  - d. *de hoogte van de luifel maximaal 0,5 meter boven de gevelopening van de voordeur bedraagt;*
  - e. *Bij aanwezigheid van een erker wordt aangesloten op de bouwhoogte van de erker. Ook kan de luifel in afwijking op sub c over de volledige diepte worden gekoppeld aan de erker.*
3. *Het toevoegen van een bijbehorend bouwwerk aan de voorzijde van de woning ter vergroting van de woning of de berging, is alleen mogelijk mits:*
  - a. *Het bouwwerk volledig tussen een bestaande vergunde berging en de voorgevel wordt geplaatst;*
  - b. *De breedte en hoogte gelijk is aan die van de bestaande vergunde berging.*
4. *Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied, aan de zijkant van het hoofdgebouw, richting de openbaar toegankelijke ruimte zijn in uitzonderlijke gevallen mogelijk, Of en onder welke voorwaarden dit mogelijk is, betreft altijd maatwerk;*
5. *Scootsafes mogen uitsluitend in de voortuin (met uitzondering van openbaar groen) worden opgericht voor de duur van de noodzaak vanuit een medische indicatie;*
  - a. *indien plaatsing inpandig of in de achtertuin niet mogelijk is;*
  - b. *als er geen onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en stallen plaatsvindt.*

## 4 Bijbehorend bouwwerk achtererfgebied



### BELEID

Het achtererfgebied is vanaf de openbaar toegankelijke ruimte minder zichtbaar en beleefbaar dan het voorerfgebied. Hierdoor is dit gebied minder kwetsbaar en zijn er meer mogelijkheden. Het Besluit omgevingsrecht biedt ruime mogelijkheden voor vergunningvrije bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied. De gemeente Zaanstad werkt bovendien mee aan vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied die aan een aantal ruimere regels voldoen. Het college wil hiermee ruimte bieden voor bijbehorende bouwwerken en eigenaren stimuleren verouderde bebouwing te saneren. Het achtererfgebied begint vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. De ruimere regels gelden vanaf drie meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. De extra ruimte die wordt geboden zit in de hoogte van de bebouwing, niet in extra oppervlakte.

Het is wenselijk om het bijbehorende bouwwerk op enige afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw te plaatsen, zowel bij aangebouwde als bij vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Hoofdgebouwen staan voor op de kavel, bijgebouwen op de tweede rang. Dat benadrukt het individuele karakter van hoofdgebouw en dat van het bijbehorend bouwwerk. Het maakt ook duidelijk dat het bijbehorende bouwwerk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Het is belangrijk dat een zekere mate van openheid op een erf behouden blijft, waarmee buitenruimte behouden blijft en het erf geen aaneenschakeling van bebouwing wordt. Dit is met name in het stedelijke gebied een risico. In het landelijk gebied is de openheid kenmerkend. Een beperking in de oppervlakte aan bebouwing zorgt voor behoud van het open karakter. De relatie tussen de openbare ruimte en het achterland blijft daarmee sterk beleefbaar. De openheid wordt gewaarborgd door regels voor de maximaal toelaatbare oppervlakte van bijbehorende bouwwerken die zijn vastgelegd in het Besluit omgevingsrecht. De grens van vergunningvrij biedt wat betreft oppervlakte voldoende mogelijkheden en wordt door de gemeente als grens gehanteerd van wat maximaal toelaatbaar is.

Het Besluit omgevingsrecht maakt onderscheid tussen bijbehorende bouwwerken binnen 4 meter van het hoofdgebouw en buiten deze zone van 4 meter. De binnenste vier meter zijn geschikt voor functies gelijk aan het hoofdgebouw en ondergeschikte functies. Voorbeelden hiervan zijn slaapkamers, een keuken of een serre. Buiten de 4 meter-zone mogen bouwwerken enkel een ondergeschikte functie hebben. Zoals een berging of garage. Een uitzondering hierop is gemaakt voor mantelzorg. Deze grens van 4 meter wordt ook gehanteerd door de gemeente.

### 4.1 Nieuwe bijbehorende bouwwerken

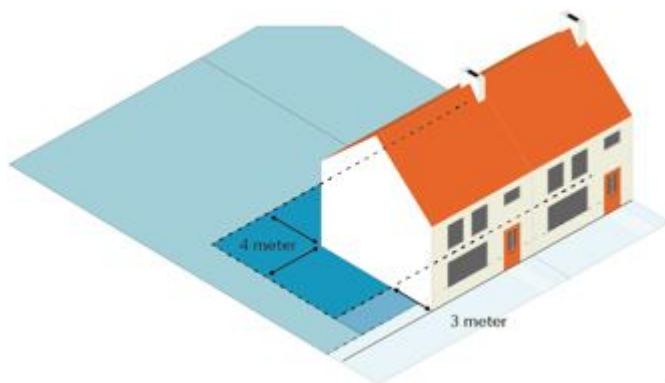
De gemeente biedt extra ruimte op het achtererf voor bijbehorende bouwwerken. De regels voor de zone binnen 4 meter van het hoofdgebouw en daarbuiten verschillen van elkaar doordat er in functie verschillende mogelijkheden zijn.

#### *Binnen vier meter van het hoofdgebouw*

Binnen de vier meter grens vanaf het hoofdgebouw is in het achtererfgebied vergunningsvrij een bijbehorend bouwwerk enkel plat afgedekt mogelijk. De gemeente Zaanstad ziet ruimte om hier extra

mogelijkheden te bieden ten gunste van de woonkwaliteit zonder dat deze de herkenbaarheid van hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk aantasten. Deze extra ruimte wordt vanaf 3 meter achter de voorgevelrooilijn geboden. Deze drie meter is vergelijkbaar met de hoogte van een verdieping en waarborgt voldoende onderscheid in hoofd- en bijgebouw, zodat het hoofdvolume als zodanig herkenbaar blijft. Door deze drie meter is het mogelijk meer te bouwen, zonder dat dit een grote ruimtelijke impact heeft op de openbaar toegankelijke ruimte.

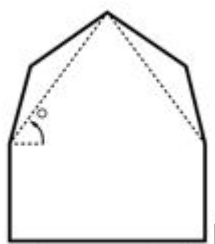
Dit betekent dat tussen 1 meter en 3 meter achter de voorgevelrooilijn (de lijn waarop doorgaans de voorgevel van de woning is geplaatst) enkel de mogelijkheden gelden die vergunningvrij zijn toegestaan en vanaf 3 meter achter de voorgevelrooilijn ruimere mogelijkheden gelden. De ruimere mogelijkheden gelden ook als er reeds gebruik is gemaakt van de vergunningsvrije mogelijkheden.



*Bijbehorende bouwwerken die op minder dan 4 meter afstand komen te staan van het hoofdgebouw en drie meter achter de voorgevelrooilijn zijn gepositioneerd.*

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De vormgeving van de kap is afgeleid van de kap van het hoofdgebouw. Dat houdt in dat de dakhelling gelijk aan of kleiner moet zijn dan die van de woning. Dus als het hoofdgebouw plat is afgedekt, geldt dit ook voor het bijgebouw. Is het hoofdgebouw voorzien van een zadeldak, dan dient het bijbehorende bouwwerk te worden voorzien van een zadeldak.
  - Uitzondering hierop is de mansardekap. De mansardekap heeft een eigen verhouding die door het toepassen op bijbehorende bouwwerken uit balans kan raken door de afwijkende maatvoering. Ook is een mansardekap in de regel ruim aan de maat en vergelijkbaar met twee lagen plat. Dit kan op naastgelegen panden en ervan een onwenselijke situatie opleveren voor wat betreft ruimtelijkheid en schaduwwerking. Een zadeldak is wel mogelijk op een bijgebouw, mits de hellingshoek van het dakvlak van het bijbehorend bouwwerk niet groter is dan de hellingshoek van de denkbeeldige lijn tussen goot en nok van het hoofdvolume.



- Voor de maximale hoogte van de dakvoet wordt aangesloten bij de regels voor vergunningvrij bouwen.
- Om een duidelijk onderscheid te behouden tussen het hoofdvolume en een bijgebouw en om de ruimtelijke kwaliteit van de aanliggende erven te bewaken zijn regels opgesteld die de maximale bouw mogelijkheden inkaderen.
- Voor de maximaal te bebouwen oppervlakte wordt aangesloten bij de regels voor vergunningvrij bouwen.

*Buiten vier meter van het hoofdgebouw*

Buiten de vier meter grens is in het achtererf een bijbehorend bouwwerk met kap reeds vergunningvrij mogelijk. De regels geven betreffende maatvoering voldoende ruimte voor een bouwwerk met een functie ter ondersteuning van het hoofdgebouw. Vergunningsvrij wordt een zone van 1 meter aangehouden

die niet bebouwd mag worden vanaf openbaar toegankelijk gebied. De gemeente staat toe deze zone wel te bebouwen met een bijbehorend bouwwerk. De overige eisen betreft functie, hoogte en oppervlakte zijn in deze zone wel van toepassing.

Voor bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied buiten de vier meter geldt dan ook de maatvoering die vergunningsvrij mogelijk is, waarbij de gemeente toestaat de ruimte binnen 1 meter vanaf openbaar gebied te bebouwen, mits wordt voldaan aan de overige eisen van de maatvoering. De maximale nokhoogte wordt mede bepaald door de afstand tot de perceelsgrens om negatieve gevolgen voor burens te beperken. De perceelsgrens richting openbaar toegankelijk gebied is hier niet gevoelig voor. De gemeente hanteert de regel richting deze grens niet, waardoor op de perceelsgrens richting openbaar toegankelijk gebied een bebouwingshoogte van 5 meter mogelijk is voor een bijbehorend bouwwerk. De goothoogte is wel maximaal 3 meter.



#### *Dakterrassen*

Dakterrassen zijn onder voorwaarde mogelijk op een bijbehorend bouwwerk binnen 4 meter van het hoofdgebouw. De regels voor dakterras of balkon op een bijbehorend bouwwerk staan opgenomen in het hoofdstuk over dakterrassen. Dakterrassen buiten deze zone van 4 meter zijn niet toegestaan.

#### **4.2 Verandering grotere bijbehorende bouwwerken (overgangsrecht)**

In de vigerende bestemmingsplannen vallen diverse bijbehorende bouwwerken onder het overgangsrecht. Het zijn hoofdzakelijk bijbehorende bouwwerken die groter zijn dan 75m<sup>2</sup> tot 100m<sup>2</sup>. Veelal betreft het oude agrarische schuren die de oorspronkelijke functie hebben verloren.

Het overgangsrecht laat in het algemeen gedeeltelijke vernieuwing/verandering toe. Het overgangsrecht is -hoewel ter bescherming van bestaande rechten- uiteindelijk erop gericht dat hetgeen in strijd met de bestemming aanwezig is, langzamerhand verdwijnt.

Regelmatig wordt een verzoek ingediend voor het geheel vernieuwen van een (o.g.v. het bestemmingsplan te groot) bestaand bouwwerk. Ook aanvragen voor het vervangen van een aantal bouwsels door één nieuw bouwwerk komen veel voor. In het verleden is aan dergelijke verzoeken geen medewerking verleend. Het nadeel is dat de bebouwing in verouderde staat aanwezig blijft en zo nu en dan (in het kader van onderhoud) wordt opgelapt. Om verkrotting te voorkomen, is het wenselijk om in voorkomende gevallen toch vernieuwing in de vorm van sloop en nieuwbouw toe te staan. In dat geval dient wel ruimtelijke winst te worden bereikt, in de zin dat het totale oppervlak van de te vernieuwen bebouwing afneemt en dat de kwaliteit van de bebouwde omgeving toeneemt. De gemeente beoordeelt of hier sprake van is en of er dus aanspraak gemaakt kan worden op deze regeling.

In voorkomende gevallen is herbouw mogelijk van ten hoogste 50% van het surplus (het verschil tussen het daadwerkelijk bebouwde oppervlak en het maximaal toegestane bebouwde oppervlak) aan bijbehorende bouwwerken op een bouwperceel. Dit betekent dat het toestaan van vervangende nieuwbouw alleen mogelijk is als een gedeeltelijke sanering van bestaande bebouwing plaatsvindt.

Als bijvoorbeeld op een erf het maximaal toelaatbare oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken 100m<sup>2</sup> bedraagt, terwijl er 190m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken staat, dan is er een surplus van 90m<sup>2</sup>. Als de bijbehorende bebouwing op dit erf geheel of gedeeltelijk wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw, dan mag de oppervlakte van er voor 100m<sup>2</sup> + 45m<sup>2</sup> (= 50% van het surplus t.w. 90m<sup>2</sup>) totaal 145m<sup>2</sup> worden teruggebouwd.

Indien de bereidheid tot gedeeltelijke sanering niet bestaat, zal aan vervangende nieuwbouw niet worden meegewerkt. De surplusregeling is enkel gericht op het oppervlakte en niet op de bouwhoogte. De hoogte dient te worden aangepast binnen de hier ondergenoemde maatvoering.

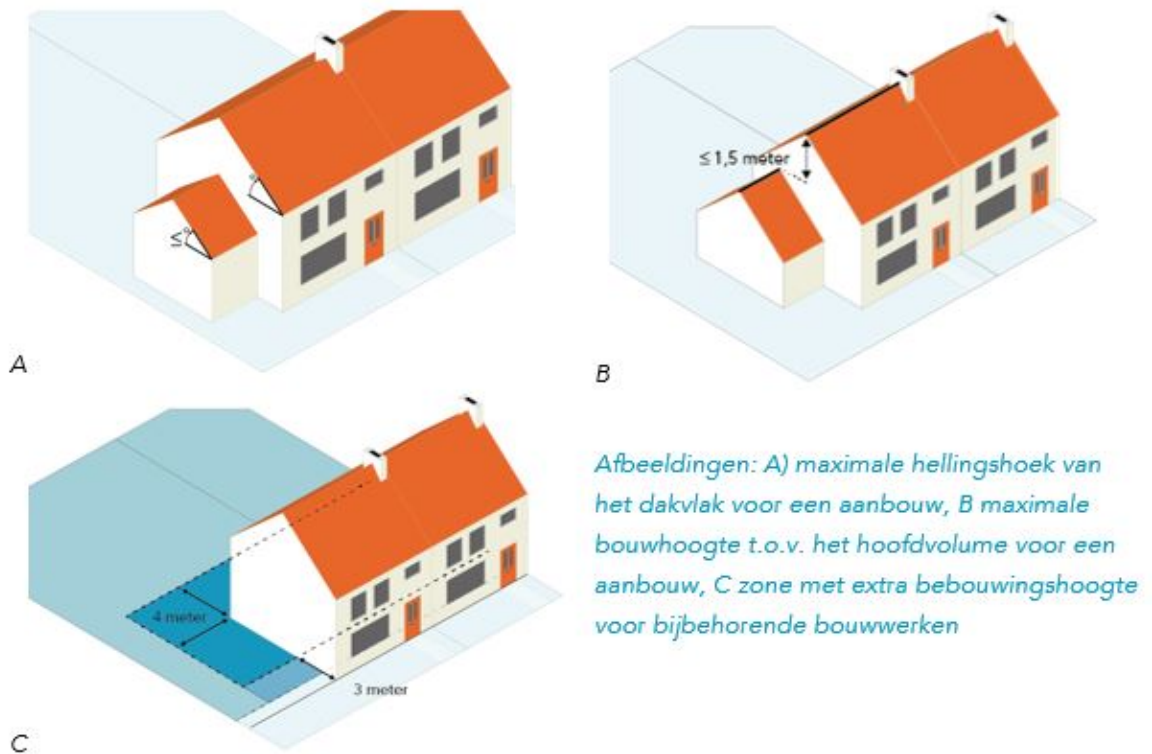
### **Stolpen**

Stolpboerderijen zijn onmisbaar voor de streek en voor de identiteit van Zaanstad erg belangrijk. De gemeente ziet graag de streekeigen bouwtraditie voortleven. Veel boerderijen hebben de agrarische functie verloren en zijn in gebruik als woning. De hoofdvorm bestaat uit een lage begane grondlaag met een piramidevormig dak. De stolp heeft een sterk solitaire positie ten opzichte van de omringende bebouwing. Dit uit zich in het feit dat stolpen centraal staan op een zeer ruime kavel en schuren, bijgebouwen staan bij deze typologie zo ver mogelijk van de stolpboerderij, aan de achterkant van het erf. Het college zet zich in om historische stolpentypologie herkenbaar te houden. Daarnaast speelt ook het belang van de openheid van het erf voor het beeld langs bijvoorbeeld de linten een rol. Daarom zijn bijbehorende bouwwerken alleen toegestaan achter de achtergevelrooilijn.

### **REGELS**

In aanvulling op hetgeen reeds op grond van artikel 2 bijlage II Bor vergunningvrij is toegestaan, verleent de gemeente Zaanstad medewerking aan bijbehorende bouwwerken in achtererfgebieden die voldoen aan de volgende regels:

6. *een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied binnen 4 meter van het hoofdgebouw dat hoger is dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouwmits wordt voldaan aan de volgende eisen:*
  - a. *op een afstand van ten minste 3 m vanaf de voorgevel of het verlengde ervan, in het achtererfgebied;*
  - b. *op een afstand van minimaal drie meter van een naburig hoofdgebouw met woonfunctie;*
  - c. *de dakvoet maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,3 meter met een maximale hoogte van 5 meter;*
  - d. *voorzien van een kap die is afgeleid van de kap van het hoofdgebouw, met uitzondering van de situatie waarbij het hoofdgebouw voorzien is van een mansardekap;*
  - e. *Indien het hoofdgebouw voorzien is van een mansardekap, dan is de extra hoogte t.o.v. vergunningvrij, alleen te realiseren met een zadeldak, waarbij de hellingshoek van het dakvlak van het bijbehorend bouwwerk niet groter is dan de hellingshoek van de denkbeeldige lijn tussen goot en nok van het hoofdvolume;*
  - f. *de daknok ten minste 1,5 m lager dan de daknok van het hoofdgebouw;.*
  - g. *Uitzondering op deze regels zijn woningen in de vorm van een stolptypologie hierbij zijn bijbehorende bouwwerken enkel toegestaan achter de achtergevelrooilijn.*
7. *Een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied buiten 4 meter van het hoofdgebouw, op een afstand van minder dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, mits:*
  - a. *het bouwwerk voldoet aan de bepalingen van artikel 2 lid 3 bijlage II Bor, met uitzondering van sub c van dat artikel;*
  - b. *De verdere begrenzing van de daknok door de formule genoemd in artikel 2 lid 3 sub b onder 1 bijlage II Bor, is niet van toepassing voor zover deze betrekking heeft op de perceelgrens grenzend aan openbaar toegankelijk gebied. Voor het overige en met betrekking tot alle overige perceelgrenzen blijft artikel 2 lid 3 sub b onder 1 bijlage II Bor onverkort van toepassing.*



## 5 Dakkapellen, dakramen en lichtstraten

### BELEID

Aan dakkapellen anders dan vergunningvrij is toegestaan, wordt medewerking verleend, mits zij aan de in dit hoofdstuk opgenomen regels voldoen. Aan een dakraam, daklicht of lichtstraat, anders dan vergunningvrij is toegestaan, wordt geen medewerking verleend.

### 5.1 Dakkapellen

Een dakkapel is, anders dan een dakopbouw, een relatief bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren én het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Anders gezegd is het een constructie ter vergroting van een gebouw, die in de kap onder de noklijn is gelegen. Voor dakkapellen worden veel aanvragen ingediend. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend.

Vergunningvrij is een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak, mits voorzien van een plat dak, met een maximale hoogte en minimale afstanden tot dakvoet, nok en zijkanten van het dakvlak (zie bijlage D).

Naast deze vergunningvrije mogelijkheden wordt ruimte geboden om ook op het voor- en zijdakvlak een dakkapel te plaatsen wanneer deze aan het openbaar toegankelijk gebied zijn gelegen. Het college wil meewerken aan dakkapellen die voldoen aan de regels in dit hoofdstuk.

Voor zover de regels betrekking hebben op maatvoering, zijn zij afgeleid van de regels voor vergunningvrij bouwen. De eis dat het dak van de dakkapel plat is, geldt echter niet.

De regels in deze nota zorgen ervoor dat de dakkapel niet dominant in het silhouet van het dak aanwezig is, de kapvorm intact laat en de nok- en gootlijn niet onderbreekt.

De gemeente Zaanstad werkt ook in het achterdakvlak of een niet naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak mee aan dakkapellen waarvan het dak niet plat is. Er wordt echter geen medewerking verleend aan dakkapellen in het achterdakvlak of een niet naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak die afwijken van de eisen aan afmetingen en positie van vergunningvrije dakkapellen.

Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dak, of als het hoofdgebouw onderdeel uitmaakt van een bouwblok (rij, twee-onder-een-kap) streeft de gemeente naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. In aanvulling op de algemene regel wordt

daarom medewerking verleend aan het plaatsen van een dakkapel wanneer deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok als zodanig vergunde trendsetter. Meerdere dakkapellen staan altijd in een horizontale lijn en worden nooit boven elkaar geplaatst.

Bij panden met een bijzonder bouwvolume (rond, trapezium e.d.) of gebouwd onder bijzondere architectuur is het hoofdgebouw in sommige gevallen gediend met een bijzondere vorm van een dakkapel. Wanneer sprake is van meerdere gelijk uitziende bijzondere bouwvolumes streeft de gemeente bij plaatsing van dakkapellen naar herhaling van uniforme exemplaren (trendsetter).

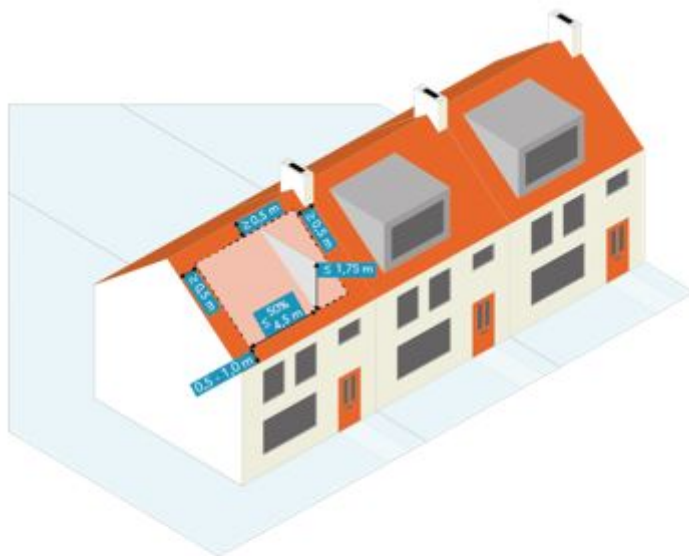
### **5.2 Dakraam, daklicht of lichtstraat.**

Dakramen, daklichten en lichtstraten zijn ervoor om de daglichttoetreding van woningen te vergroten. In het Besluit omgevingsrecht zijn regels opgenomen voor het plaatsen van dakramen en soortgelijke daglichtvoorzieningen in het dakvlak. Het aanbrengen van zo'n voorziening wordt gezien als een ondergeschikte ingreep waarbij de contour van de dakvorm intact blijft. Het aantal is niet gelimiteerd waardoor de lichtinval optimaal geregeld kan worden. Het college wil daarom aansluiten bij de mogelijkheden die vergunningvrij zijn toegestaan. Aan plaatsing van dakramen, daklichten of lichtstraten anders dan vergunningvrij is toegestaan, wordt geen medewerking verleend.

### **REGELS**

De gemeente Zaanstad verleent medewerking aan:

8. *een dakkapel in een voordakvlak of zijdakvlak van het hoofdgebouw, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:*
  - a. *gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m,*
  - b. *onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,*
  - c. *bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok,*
  - d. *zijanten meer dan 0,5 m van de zijanten van het dakvlak, en*
  - e. *breedte niet meer dan:*
    - i. *50% van de breedte van de gevel bij een voordakvlak tot een maximum van 4,5 meter,*
    - ii. *50% van de breedte van de gevel bij een zijdakvlak*
  - f. *per woning niet meer dan twee dakkapellen op één dakvlak*
  - g. *de afstand tussen twee dakkapellen op één dakvlak bedraagt minimaal 0,50 meter*
  - h. *alle dakkapellen op het dakvlak staan op één horizontale lijn*
    - i. *niet op:*
      - i. *een gebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, of*
      - ii. *een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden;*
  - j. *Van de bouwregels genoemd onder a t/m h kan worden afgeweken als ten tijde van de aanvraag een vergunde trendsetter in hetzelfde bouwblok of bij gelijke architectuur in de nabije omgeving aanwezig is. In dat geval wordt aangesloten bij de trendsetter voor zover deze meer mogelijkheden biedt.*



Afbeelding: dakkapel voorzijde en zijkant richting openbaar toegankelijk gebied

## 6 Dakopbouwen, dakterrassen en balkons

### BELEID

Het bepalen of en onder welke voorwaarden de gemeente Zaanstad meewerkt aan dakopbouwen en balkons die niet voldoen aan het bestemmingsplan, is in alle gevallen maatwerk. De mogelijkheden voor dakterrassen zijn geregeld in 6.2

### 6.1 Dakopbouw

Er blijkt veel behoefte om de bruikbaarheid van de 2e etage van een woning te vergroten. Dit gaat voornamelijk om naoorlogse woningen met een flauwe dakhelling, met een beperkt bruikbare 2e etage en bij woningen die in de jaren '70 gebouwd zijn van twee lagen plat afgedekt. Bij de flauwe helling wordt geregeld het dakvlak doorgetrokken naar achteren zodat de 2e etage bruikbaar wordt. Bij de plat afgedekte woningen wordt vaak gekozen voor een platte extra laag terugliggend van de voorgevel.

Een dakopbouw is een verhoging van het dakvlak ten gunste van de binnenruimte van een woning. Dit kan een ingrijpende wijziging zijn van het aanzicht van een woning en woningblok. In sommige gevallen is ook sprake van bijzondere architectuur of locatie. Hierbij is extra aandacht voor een goede inpassing noodzakelijk. Niet in alle gevallen is een opbouw mogelijk.

Veelal is de wens vanuit de gebruiker om een volledige laag toe te voegen. Dit kan vanuit de goot met een kap of verder terugliggend met een rechte opbouw. Een dakopbouw betreft altijd maatwerk. Hierbij wordt in eerste instantie gestreefd naar eenheid en aansluiting op een bestaande trendsetter in het



bouwblok of in de buurt. Er wordt gestreefd bij een opbouw naar een bouwwerk over de volledige breedte van de woning om de eenheid te behouden. Ook is in het algemeen te stellen dat de goothoogte aan de voorzijde gelijk blijft bij een opbouw.

Een bouwplan wordt op basis van de volgende ruimtelijke aspecten beoordeeld (zie begrippenlijst voor toelichting):

- De aanwezigheid van een trendsetter;
- De impact van de opbouw op het straatprofiel;
- De impact van de opbouw op het ensemble;
- De impact van de opbouw met betrekking tot privacy en schaduwwerking op naastgelegen erven;
- De cultuurhistorische waarde van de plek.

## 6.2 Dakterras

Een dakterras is een terras op het dak en ontsloten vanuit het hoofdvolume. Een risico bij een dakterras is een verrommeling van het aanzicht vanuit de openbare ruimte. Ook kan een dakterras invloed hebben op de privacy van omliggende percelen. Hierom zijn regels opgesteld om deze risico's te beperken. Een dakterras wordt altijd ontsloten vanuit het hoofdvolume. Er wordt geen extra bouwwerk gerealiseerd voor de entree naar het terras. Hiermee blijft de herkenbaarheid van het hoofdvolume behouden.

Er kan ten behoeve van een dakterras medewerking verleend worden aan het afwijken van het bestemmingsplan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de aangrenzende percelen, de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen en de redelijke eisen van welstand. Op basis van een trendsetter kunnen er ruimere mogelijkheden zijn voor een dakterras.

## 6.3 Balkons

Bij appartementen is vaak geen tuin en wordt een balkon als buitenruimte gekozen. Een balkon is een buitenruimte voorzien van een balustrade voor privégebruik gelieerd aan de ruimte binnen in de woning. Een buitenruimte is bij absentie van een tuin een toevoeging voor de woonkwaliteit. Gestreefd wordt de balkons niet nabij de openbare ruimte te positioneren om het conflict tussen de behoefte aan privacy en het publieke belang te voorkomen. Hierom wordt richting openbaar toegankelijk gebied gestreefd de buitenruimtes van appartementen inpandig op te lossen. Ook wel een loggia genoemd. Hiermee wordt de privacy beter beschermd en is de kans op verrommeling kleiner.

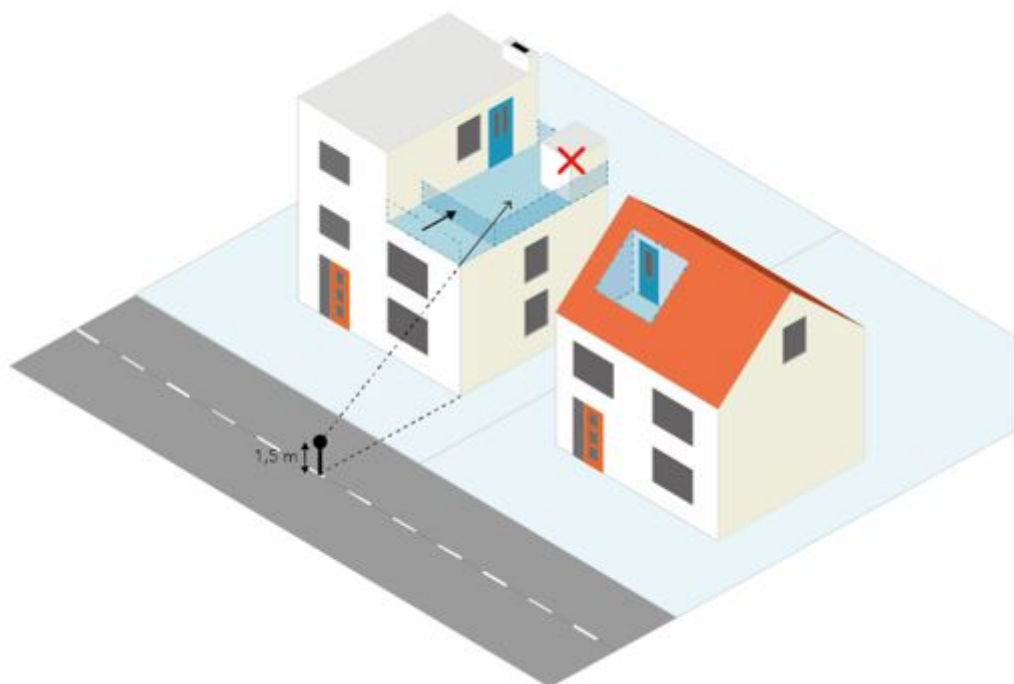
Op het achtererf heeft een balkon minder impact op de openbare ruimte. De impact is vergelijkbaar met die van een dakterras. Daarmee zijn de regels van het dakterras richtinggevend voor balkons boven het achtererf mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bezonningssituatie van de onderliggende en aangrenzende percelen.

Balkons zijn altijd maatwerk, omdat ze grenzen aan verschillende (openbare) ruimten en de impact van een balkon dus verschilt per situatie.

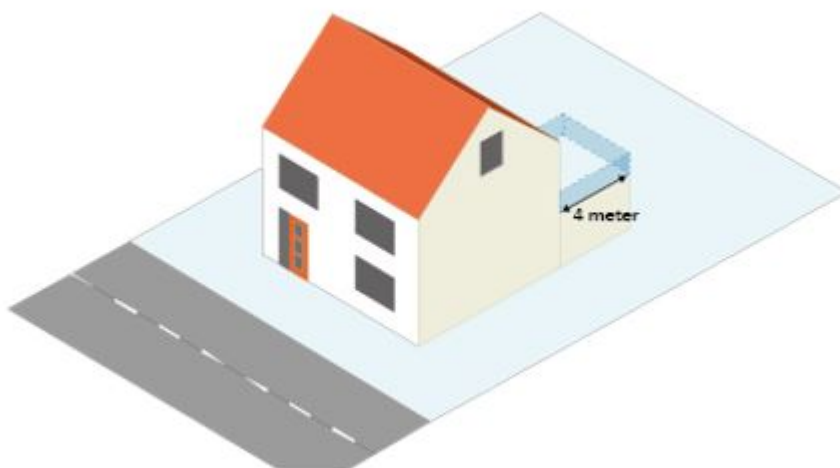
## REGELS

De gemeente Zaanstad verleent medewerking aan:

9. *Een dakterras mits wordt voldaan aan de volgende eisen:*
  - a. *Maximaal 4 meter uit de oorspronkelijke achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw.*
  - b. *er wordt voldaan aan artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek;*
  - c. *het dakterras wordt aangevraagd door de eigenaar van het dak;*
  - d. *het dakterras wordt vanuit de woning ontsloten;*
  - e. *er mogen geen andere bouwwerken dan een hekwerk worden gebouwd;*
  - f. *het hekwerk is maximaal de hoogte zoals aangegeven in het Bouwbesluit;*
  - g. *zowel het hekwerk als het terras dienen te worden geplaatst volgens de zichtbaarheidsregel (wijze van meten);*
  - h. *zowel het hekwerk als het terras liggen minstens 1 meter terug ten opzichte van de voorgevel, ofwel is in het dakvlak verwerkt;*
  - i. *als de zijgevel grenst aan openbaar toegankelijk gebied, liggen het hekwerk en terras gelijk aan of terugliggend van de zijgevel.*
  - j. *Van artikel 9e – i kan worden afgeweken als een trendsetter aanwezig is waarbij ruimere mogelijkheden zijn.*



Afbeelding: Dakterras aan voorzijde via het zichtbaarheidsprincipe en geïntegreerd in het dakvlak.



Afbeelding: dakterras op bijbehorend bouwwerk

## 7 Voorzieningen op en aan gebouwen

### BELEID

#### 7.1 Zonnepanelen en zonnecollectoren

In het Besluit omgevingsrecht zijn regels opgenomen voor het plaatsen van zonnepanelen in het dakvlak en/of op een plat dak. Voor de plaatsing wordt aansluiting gezocht bij de dakhelling van het gebouw zodat de contour van het bouwvolume niet wordt geschaad. Er zijn geen voorwaarden gesteld aan het maximaal aantal panelen. Deze regeling biedt dan ook maximale mogelijkheden voor energieopwekking.

Aan plaatsing van zonnepanelen en zonnecollectoren op daken anders dan vergunningvrij is toegestaan wordt geen medewerking verleend.

Het meewerken aan zonnepanelen en zonnecollectoren anders dan op daken is maatwerk.

#### **7.2 Kozijn, kozijninvulling of gevelpaneel**

Aan plaatsing van kozijnen, kozijninvullingen en gevelpanelen anders dan vergunningvrij is toegestaan wordt geen medewerking verleend.

#### **7.3 Zonwering, rolhek, luik of rolluik**

Aan plaatsing van zonwering, rolhekken, luiken en rolluiken anders dan vergunningvrij is toegestaan wordt geen medewerking verleend.

#### **7.4 Afscheiding balkons of dakterrassen**

Een afscheiding tussen balkons en dakterrassen is vergunningvrij. Het meewerken aan overige afscheidingen van dakterrassen en balkons is maatwerk. Zie ook hoofdstuk 6 voor beleid en regels voor de overige afscheidingen van dakterrassen.

### **REGELS**

10. *Het meewerken aan zonnepanelen en zonnecollectoren anders dan op daken is maatwerk.*
11. *Het meewerken aan afscheidingen van dakterrassen en balkons anders dan vergunningvrij is maatwerk.*
12. *Aan:*
  - a. *zonnepanelen en zonnecollectoren op daken;*
  - b. *kozijnen, kozijninvullingen en gevelpanelen;*
13. *zonwering, rolhekken, luiken en rolluiken, anders dan vergunningvrij is toegestaan, wordt geen medewerking verleend.*

## **8 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

### **BELEID**

#### **8.1 Tuinmeubilair**

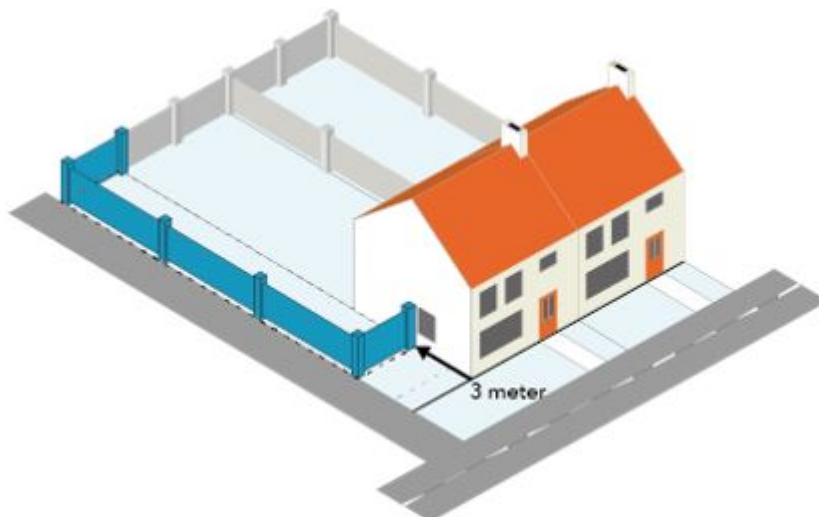
Het Besluit omgevingsrecht staat tuinmeubilair vergunningvrij toe tot 2,5 meter hoog. Aan plaatsing van tuinmeubilair anders dan vergunningvrij is toegestaan wordt geen medewerking verleend.

#### **8.2 Sport- en speeltoestel**

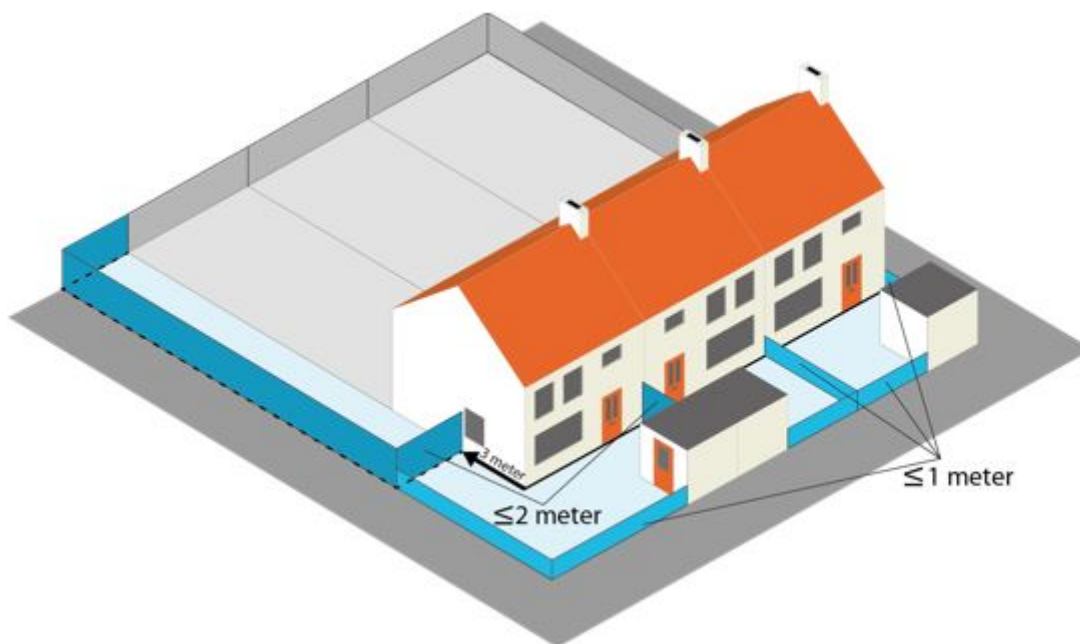
In het Besluit omgevingsrecht staan voorwaarden voor sport- en speeltoestellen tot 2,5 meter hoog. In verband met mogelijke inbreuk op de privacy van omwonenden wordt in principe geen medewerking verleend aan de bouw van hogere toestellen. Echter, wanneer toestellen tenminste 3 meter van de erfgrans zijn gelegen, is de privacy voldoende gewaarborgd en zijn speeltoestellen van maximaal 3 meter toegestaan. De speeltoestellen zijn bedoeld voor particulier gebruik. De gemeente heeft het aantal speeltoestellen niet gemaximaliseerd aangezien zij van mening is dat dit niet een primaire taak van de overheid betreft.

#### **8.3 Erfafscheiding**

Het Besluit omgevingsrecht staat in het voorerfgebied erfafscheidingen van 1 meter hoog toe. In het achtererf is dit twee meter. Een erfafscheiding wordt geplaatst ten behoeve van privacy en veiligheid. Dit is veelal een privé aangelegenheid en levert een te grote diversiteit aan erfafscheidingen op. Dit bepaalt mede het stedenbouwkundig beeld en begrenzing van de openbare ruimte. Desalniettemin vindt de gemeente het van belang tegemoet te komen aan de privacywens van de bewoners. Hierom wordt vanaf drie meter achter de voorgevelrooilijn medewerking verleend aan een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoog. Deze drie meter is gelijk aan de potentiële mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken aan de zijkant van een woning in het achtererfgebied. Een vereiste is wel dat het straatprofiel minimaal 20 meter breed is.



Als een berging in de voortuin staat is de impact van een erfafscheiding geplaatst tussen de berging en de woning beperkt. Hierdoor kan in maatvoering worden aangesloten op de mogelijkheden op het achtererf tussen een vergunde berging en een woning op de erfgrans tussen twee woningen. Dit betekent dat hier een erfafscheiding van 2 meter hoog kan worden gebouwd.



Erfafscheidingen in het voorerfgebied mogen maximaal 1 meter hoog zijn. De Nota Woonbebouwing geeft geen extra ruimte voor hogere erfafscheidingen aangrenzend met openbaar toegankelijk gebied. In de verbeelding staan erfafscheidingen van 2 meter hoog. Dergelijke erfafscheidingen verbreken de relatie tussen de voorgevel met de openbare ruimte. Dit verbreekt de sociale controle/veiligheid ('ogen op straat') en zorgt voor een rommelige begrenzing van de openbare ruimte, vaak door diverse materialen en staat van onderhoud.

Een erfafscheiding aan de openbaar toegankelijke ruimte kan impact hebben op de aanzicht van een wijk of buurt. Een te grote diversiteit aan schuttingen en andere scheidings kan het aanzicht verstoren en maakt een straat of buurt minder aantrekkelijk. Bij nieuwbouw wordt gestuurd op het mee-ontwerpen van een erfafscheiding richting de openbaar toegankelijke ruimte voor een eenduidig kwalitatief beeld.

In overige gevallen wordt aangesloten bij de mogelijkheden die vergunningvrij zijn toegestaan.

## 8.4 Kliko ombouw in het voorerf

### Nota Woonbebouwing



Als kliko's in de voortuin moeten worden geplaatst, omdat er bijvoorbeeld geen achterom bij een woning is, kan gekozen worden voor een natuurlijke afbakening. Door bijvoorbeeld een haag. Dit is binnen de vergunningsvrije en bestemmingsplanregels reeds mogelijk.

### 8.5 Keermuur, keerwal, kademuur, boothuis en steiger

Zaanstad is van oudsher een waterrijke gemeente. Bewoners lijken dit te herontdekken, er wordt meer gevaren; niet alleen op de Zaan maar ook in de polder. Het aantal aanvragen voor het realiseren van een steiger of boothuis voor de aanleg van een boot bij de woning neemt toe. Boothuizen zijn bedoeld als overkapping voor de boot ter bescherming tegen weersinvloeden. Een steiger of vlonder vergemakkelijkt het in – en uitstappen.

Zaanstad wil het gebruik van water stimuleren maar tevens de karakteristieken van het buitengebied (openheid, gebruik) zoals omschreven in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Zaanstad (september 2009) beschermen. Daarom is het college alleen bereid mee te werken als steigers en boothuizen grenzend aan of op de bestemmingen "Wonen", "Erven", "Agrarisch bouwvlak", "Water" of een hiermee vergelijkbare bestemming worden gerealiseerd.

Niet al het water en watergangen zijn in eigendom of beheer van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Desondanks heeft deze organisatie de publiekrechtelijke taak op te treden als 'waterstaatkundig verzorger' van het gehele waterareaal in Zaanstad. Dit gebeurt aan de hand van de Keur. Hierin staan activiteiten, gedragingen en regels die moeten voorkomen dat negatieve gevolgen optreden voor de aan- en afvoer van water in watergangen, de sterkte van keringen, de ecologische situatie en gevolgen voor beheer en onderhoud van watergangen en keringen. Zo stelt het HHNK eisen aan afmetingen voor steigers en watergerelateerde constructies (o.a. boothuizen). De minimale breedte van de watergang is bepaald in verband met de vrije doorvaart en keermogelijkheden van een maaiboot. Een ander voorbeeld is de regel dat een steiger niet verder dan tot 1,00 meter uit de oeverlijn aangebracht mag worden zodat de onderhoudsmachine onder de steiger kan reiken. Een steiger is meestal maximaal 6 meter lang. Afwijking hierop is in sommige situaties mogelijk. Dit betreft maatwerk.

Als eigenaar en beheerder van een deel van de watergangen in de gemeente wil het college geen medewerking verlenen aan het realiseren van bouwwerken die nadelig zijn voor de goede werking van de waterhuishouding en de waterstaatswerken. Daarom sluit Zaanstad voor de plaatsing van steigers en boothuizen aan bij de bepalingen van het Keur en de regels voor bijbehorende bouwwerken. Op grond van de APV is tevens een afmeervergunning noodzakelijk. Wanneer het bouwwerk aangebracht wordt in of boven eigendom van de gemeente Zaanstad is ook een gebruiksovereenkomst nodig.

Van oudsher werd het hoogteverschil tussen waterpeil en maaiveld op een glooiende wijze opgevangen. Grachten en de overgang naar de Zaan (gedeelte in stedelijk gebied) zijn uitzonderingen. De tuinen bij nieuwbouwplannen zijn vaak veel kleiner waardoor het talud waarin het hoogteverschil opgevangen wordt, steeds steiler wordt. De beleving vanaf het water verandert hierdoor.

Door de mogelijkheid te bieden om het hoogteverschil 'getrapt' op te lossen met keermuurtjes wordt niet alleen de ruimte geboden aan bewoners om het erf efficiënter te gebruiken, maar blijft het beeld en beleving voor de gebruikers vanaf de weg en het doorvaarbare water aantrekkelijk en doet zoveel

mogelijk recht aan de historische kwaliteiten. In het Besluit omgevingsrecht zijn regels opgenomen die aansluiten bij het beeld en gebruik dat de gemeente nastreeft. Aan realisatie van hogere keermuren, keerwallen of kademuren dan vergunningvrij zijn toegestaan wordt geen medewerking verleend.

### **8.6 Vlaggenmast**

Conform het Besluit omgevingsrecht is het mogelijk vlaggenmasten tot 6 meter zonder vergunning te plaatsen. Een mast van deze hoogte staat ongeveer gelijk aan 2 bouwlagen. Een gemiddeld Zaans woonhuis bestaat uit één of twee bouwlagen met kap. Aan realisatie van hogere masten dan vergunningvrij zijn toegestaan, wordt geen medewerking verleend.

Vlaggenmasten ten behoeve van een bedrijf of instelling met of zonder reclame vallen niet binnen de kaders van dit beleid. Hiervoor wordt verwezen naar de welstandsnota.

### **8.7 Antenne-installatie**

Aan plaatsing van antenne-installaties anders dan vergunningvrij is toegestaan, wordt geen medewerking verleend.

### **8.8 Zwembad, whirlpool, jacuzzi of vijver**

Wanneer sprake is van een ingegraven zwembad of vijver op het achtererfgebied en deze niet is voorzien van een overkapping, is de invloed op het bebouwingsbeeld te verwaarlozen. In die gevallen wil het college meewerken aan plaatsing van zwembaden en vijvers.

Een whirlpool/jacuzzi is vaak beperkt in omvang en heeft daardoor relatief weinig ruimtelijke impact. Het is dan ook niet noodzakelijk de bouwwerken in te graven.

Randapparatuur moet worden ondergebracht in een bouwwerk. Het Bor biedt daarvoor voldoende vergunningvrije mogelijkheden.

## **REGELS**

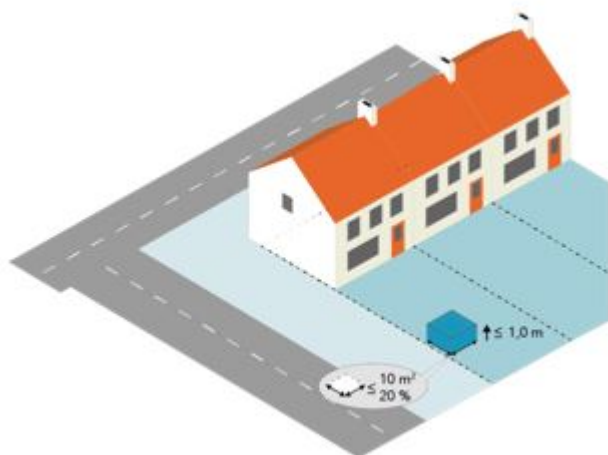
13. De gemeente Zaanstad verleent medewerking aan:
  - a. Erfafscheidingen tussen een vergunde berging in de voortuin en de woning van maximaal 2,00m hoog;
  - b. Voor overige erfafscheidingen in de voortuin, grenzend aan openbaar gebied of bij woningen waar geen vergunde berging in de voortuin aanwezig is, geldt een maximale hoogte van 1,00m.
14. *Aan:*
  - a. *een constructie voor het overbruggen van een terreinhoogteverschil;*
  - b. *een antenne-installatie,*  
anders dan vergunningvrij is toegestaan, wordt geen medewerking verleend

De gemeente Zaanstad verleent medewerking aan:

15. *Het bouwen van een sport- of speeltoestel hoger dan 2,5 meter, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:*
  - a. *de hoogte van het toestel mag niet meer dan 3 meter bedragen;*
  - b. *de afstand van het toestel tot enige perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;*
  - c. *uitsluitend functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;*
16. *Het bouwen van een openlucht zwembad mits wordt voldaan aan de volgende eisen:*
  - a. *de oppervlakte van een zwembad mag niet meer dan 35m<sup>2</sup> bedragen;*
  - b. *een zwembad is uitsluitend toegestaan op het erf op een afstand van tenminste 3 meter van de voorgevel of het verlengde daarvan;*
  - c. *de afstand van het zwembad tot enige perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;*
  - d. *de bouwhoogte van een zwembad mag niet meer dan 0,20 meter boven het maaiveld uitsteken;*
  - e. *eventuele randapparatuur ten behoeve van het bad dient in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk te worden geïnstalleerd.*
17. *Het bouwen van een vijver, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:*
  - a. *de oppervlakte van een vijver mag niet meer dan 35m<sup>2</sup>;*
  - b. *de bouwhoogte van een vijver mag niet meer dan 0,20 meter boven het maaiveld uitsteken;*
  - c. *eventuele randapparatuur ten behoeve van de vijver dient in het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk te worden geïnstalleerd.*



18. *Het bouwen van een whirlpool of jacuzzi, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:*
- een whirlpool of jacuzzi is uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied;*
  - de oppervlakte van de whirlpool of jacuzzi mag niet meer dan 20% van het bouwperceel met een maximum van 10 m<sup>2</sup> bedragen;*
  - de bouwhoogte van een whirlpool of jacuzzi mag niet meer dan 1,00 meter boven het maaiveld uitsteken.*



## 9 Overschrijding van het bouwvlak

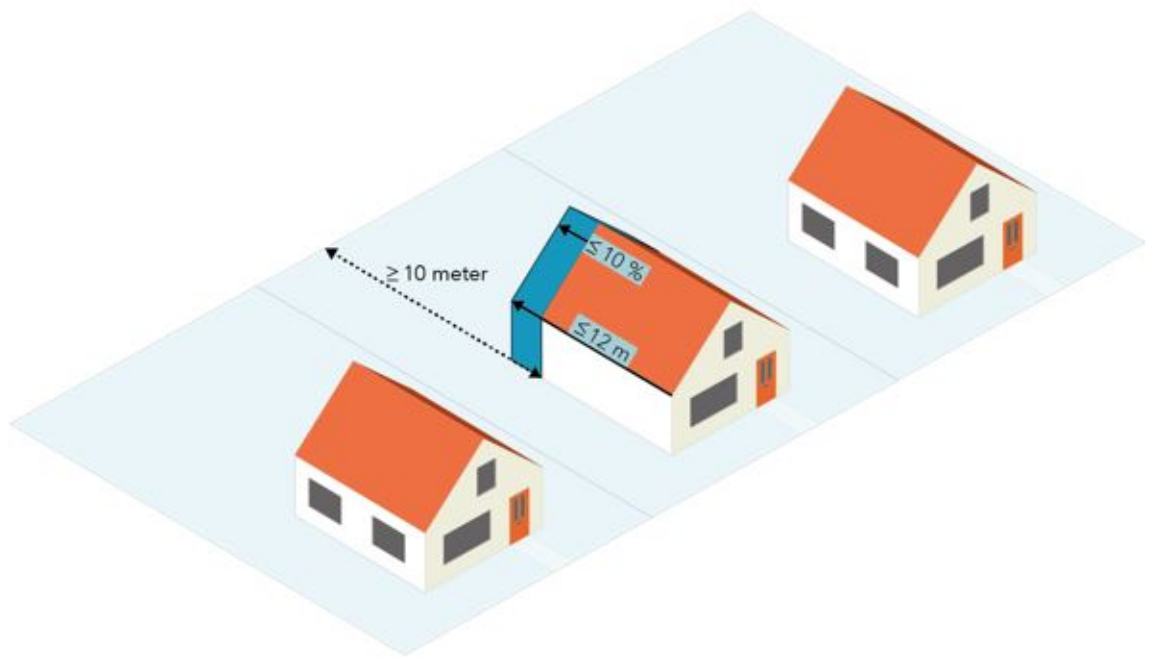
### BELEID

Het meewerken aan veranderingen van het hoofdgebouw, anders dan door middel van ondergeschikte aanbouwen, is in alle gevallen maatwerk.

#### 9.1 Vergroting van het hoofdgebouw

Het hoofdvolume kan in meerdere richtingen worden uitgebreid. Overschrijding in achterwaartse richting is in stedenbouwkundig opzicht het minst ingrijpend omdat het bebouwingsbeeld vanaf het openbaar gebied weinig verandert. Wel kan het de bezonnings situatie op aangrenzende percelen beïnvloeden. In de meeste gevallen is overschrijding voor- of zijwaarts geen optie. In uitzonderlijke gevallen kan middels maatwerk een dergelijke ontwikkeling worden gerealiseerd.

Bij een individuele woning die bestaat uit één bouwlaag met kap waarbij de nok min of meer haaks staat op de weg mag het bouwvlak achterwaarts worden uitgebreid met 10% van de woningdiepte tot een maximale diepte van 12 meter, mits minimaal 10 meter afstand tot het achterliggende erf wordt behouden.



Een dergelijk bouwvlak biedt mogelijkheden voor een zeer ruime woning. Omwonenden ondervinden geen onevenredige schaduw hinder.

In alle andere gevallen (twee lagen met kap, bouwvlak/nokrichting parallel aan het openbaar gebied e.a.), woningen met een bijzonder bouwvolume (zie hoofdstuk 4) en de in de Zaanse welstandsnota genoemde typologieën (stolpen, kapbergen, molens) is maatwerk noodzakelijk. Ook bij overschrijding anders dan achterwaarts is maatwerk noodzakelijk.

Bij de afweging voor maatwerk worden de volgende zaken meegenomen:

- relatie tussen kavelgrootten, oriëntatie van het bouwvlak (nokrichting), bouwmassa, positie op de kavel en invulling van de belendende percelen;
- De ruimtelijke kenmerken van de openbare ruimte zoals rooilijn, onderlinge afstand van bebouwing en het profiel;
- Schaduwwerking op aangrenzende percelen;
- Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

### 9.2 Sloop en nieuwbouw hoofdgebouw

Zo nu en dan wordt een verzoek ingediend om de bestaande woning te slopen en een nieuwe terug te plaatsen. Het gaat hierbij in principe altijd om vrijstaande woningen. Het komt voor dat de aanvrager de woning in z'n geheel terugbouwt maar er voor kiest de woning anders op de kavel te plaatsen. Beter bezonning van de tuin of de mogelijkheid een parkeerplaats op eigen kavel te realiseren is een veel voorkomend argument. Dergelijke aanvragen betreffen altijd maatwerk.

Bij de afweging voor maatwerk worden de volgende zaken meegenomen:

- Ruimtelijke samenhang van het ensemble;
- Eventueel aanwezige zichtlijnen of zichtvensters;
- Bezonningsituatie op de aangrenzende percelen;
- Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.
- De ruimtelijke kenmerken van de openbare ruimte zoals rooilijn, onderlinge afstand van bebouwing en het profiel;

### REGELS

19. Aan het verlengen van het hoofdvolume met 10% tot een maximum van 12 meter wordt meege- werkt als:
  - a. De woning een vrijstaande woning betreft;
  - b. De woning met de kap haaks op de straat staat;
  - c. De woning niet meer dan één bouwlaag met kap betreft;



- d. De woning niet minder dan 10 meter van de achtergrens van het perceel staat;
20. Het meewerken aan veranderingen van het hoofdgebouw, anders dan door middel van ondergeschikte aanbouwen, is in overige gevallen maatwerk.

### **Bijlagen**

- A Begrippen  
B Wijze van meten  
C Artikel 50 Burgerlijk Wetboek

### **A Begrippen**

#### **Aangebouwd bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daartegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

#### **Achtererfgebied**

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorgevelrooilijn en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

#### **Achtergevel**

De van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

#### **Achtergevellijn**

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

#### **Antennedragers**

Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

#### **Antenne-installatie**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

#### **Bebouwing**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### **Bebouwingsbeeld**

Het aanzicht van bebouwing dat wordt bepaald door de langs een wegzijde of binnen een cluster aanwezige gevelbreedten, kavelgrootten, grondvlakken, goot- en nokhoogtes, voorgevelrooilijnen die bepalend zijn voor de afstand tussen bebouwing en openbare ruimte, nokrichting, kapvormen en maaswijdten tussen bouwwerken (doorzichten).

#### **Bebouwingsgebied**

Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

#### **Bebouwingspercentage**

Een in de (bestemmings)planregels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

#### **Bestaande bebouwing**

Bebouwing, die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan rechtmatig aanwezig is of waarvoor een bouwvergunning is verleend danwel een aanvraag om bouwvergunning is ingediend die kan worden verleend.

#### **Bedrijfswoning of dienstwoning**

Een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, kennelijk slechts bestemd voor bewoning door (het huishouden van) één persoon, gezin of andere groep personen, die behoort bij en waarvan de bewoning noodzakelijk is voor en verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op het perceel waarop de woning zich bevindt.

#### **Bezonningssituatie**

Het aantal bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober ter plaatse van de vensterbank aan de binnenkant van het raam, uitgaande van een zonshoogte van meer dan 10°, en de bezonning van buitenruimten met een recreatief karakter.

#### **Bijbehorend bouwwerk**

Een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel verbonden met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of een ander bouwwerk, met een dak.

#### **Bijzondere bouwlaag**

Kelder, souterrain, kap of zolder en onderbouw.

#### **Bijzonder(e) bouwvolume en architectuur**

Panden met een bijzonder bouwvolume (rond, trapezium e.d.). Onder bijzondere architectuur wordt in ieder geval verstaan de in de welstandsnota genoemde typologieën voor zover deze zijn of worden omgezet naar wonen:

- Rijke Zaanse huizen.
- Eenvoudige Zaanse huizen.
- Moderne Zaanse huizen.
- Stolpen
- Kapbergen.
- Molens.
- Historische pakhuizen.
- Historische fabrieken.
- Loodsen.
- Kerken.

#### **Bouwblok**

Een geheel van geschakelde gebouwen dat op enige manier een herkenbaar blok of rij vormt.

#### **Bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

#### **Bouwlaag**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. Deze zijn aan te merken als bijzondere bouwlaag.

#### **(Bouw)perceel**

Een aaneengesloten stuk grond, samenvallend met een kadastraal perceel of met aan dezelfde eigena(a)r(en) toebehorende kadastrale percelen, waarop krachtens het bestemmingsplan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

#### **Bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceel.

#### **Bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

#### **Bouwwerk**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

#### **Dak**

Bovenbeëindiging van een gebouw.

#### **Dakkapel**

Een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

#### **Daknok**

Hoogste punt van een schuin dak.

#### **Dakvlak**

Een hellend vlak in een dak.

#### **Dakvoet**

Laagste punt van een schuin dak.

#### **Eerste bouwlaag**

De bouwlaag op de begane grond.

#### **Ensemble**

Een aaneengesloten ruimte die als een stedenbouwkundig geheel wordt beschouwd. Een ensemble bestaat uit verschillende fragmenten (zoals gebouwen, infrastructuur, open ruimte, ...) die door hun onderlinge relatie een zekere ruimtelijke samenhang vertonen.

#### **Erf**

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

#### **Erker**

Ondergeschikte toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas

#### **Gebouw**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

#### **Gebruiksmogelijkheden van perceel en aangrenzende percelen.**

In het bestemmingsplan als zodanig toegestane gebruik.

#### **Gestapelde woning**

Een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen als winkels en dienstverlening zijn gebouwd.

**Gevelbreedte**

De breedte van de naar de weg gekeerde zijde van een woning.

**Hoofdgebouw**

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**Huisvesting in verband met mantelzorg**

Huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

**Kap**

Een samenstel van houten, metalen of betonnen onderdelen die de dakbedekking draagt.

**Maaiveld**

De bovenkant van het terrein.

**Mantelzorg**

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

**Medische indicatie**

Een verklaring van een bevoegde organisatie zoals de GGZ of ingeval een verzoek Wet maatschappelijke ontwikkeling (Wmo).

**Monument**

Monument als bedoeld in de Monumentenwet, provinciale dan wel gemeentelijke monumenten/erfgoedverordening.

**Natuurvriendelijke oever**

Een oever die zo is aangelegd dat er naast de waterkerende functie ook rekening is gehouden met de landschappelijk ecologische functie.

**Openbaar toegankelijk gebied**

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

**Peil**

a. Voor een gebouw op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:

De hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang met dien verstande dat indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen de laagste weg bepalend is;

b. Voor gebouwen die in een dijk zijn gebouwd:

De hoogte van de kruin van de dijk ter hoogte van de hoofdtoegang;

c. Voor een bouwwerk op een perceel waarvan de toegang niet direct aan een weg grenst:

De gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

d. Indien in of op het water wordt gebouwd:

Het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil.

**Scootsafe**

Een gebouw voor de stalling van elektrische voertuigen (scootmobielen) voor invaliden en mindervaliden

**Speeltoestel**

Een speeltoestel als bedoeld in het Besluit veiligheid attractie- en speeltoestellen.

**Straatprofiel**

De verticale doorsnede van een straat, gezien van gevel tot gevel.

**Surplus (overschot, meerdere)**

Het aantal m<sup>2</sup> dat boven de maximaal toegestane m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is.

**Trendsetter**

Een plan dat in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kan worden.

**Verbeelding**

Digitale of analoge kaart van het bestemmingsplan met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangegeven.

**Verkeerssituatie**

De ontsluiting, circulatie, veiligheid en parkeersituatie van het openbaar gebied, perceel en aangrenzende percelen.

**Vlakke voorgevel**

Strakke voorgevel zonder uit- of inspringingen. Uit- of inspringingen tot 0,30m niet inbegrepen.

**Voerergebied**

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

**Voorgevel(rooi)lijn**

Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening. De voorgevelrooilijn is de lijn waarop doorgaans de voorgevel van de woning is geplaatst.

**Vrijstaand bijbehorend bouwwerk**

Een opzichzelfstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en door ligging, constructie en/of afmetingen daaraan ondergeschikt is.

**Woning**

Een complex van ruimten, bedoeld voor permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden of daarmee gelijk te stellen woonvorm, niet zijnde kamerverhuur; onder woning of wooneenheid worden mede zorgwoningen begrepen.

**Zijgevel**

Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

**B Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1 Afstanden**

De kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelgrens gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.

**2.3. Bebouwingsoppervlak**

Regels voor het bepalen van de maximaal toelaatbare oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken zijn vastgelegd in het Besluit Omgevingsrecht en zijn onder andere na te lezen in de Publieksbrochure vergunningvrij bouwen van het Rijk.

**2.4 Breedte en lengte of diepte van een bouwwerk**

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren. De steigerbreedte wordt gemeten ter plaatse van de oever.

**2.5 Breedte straatprofiel**

De kortste afstand tussen (denkbeeldig doorgetrokken) zij- en of voorgevel van hoofdgebouwen onderling. Ingeval slechts aan één zijde een hoofdgebouw aanwezig is geldt de kortste afstand tussen (denkbeeldig doorgetrokken) zij- en of voorgevel van hoofdgebouwen tot aan de buitenkant van de rijloper(weg)/voetpad aan de overzijde, loodrecht gemeten.

**2.6 Bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, ventilatiekanalen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuisen, luchtkokers, lichtkappen en vergelijkbare onderdelen.

**2.7 Dakhelling**

Helling langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**2.8 Goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Indien zich aan enige zijde van het bouwwerk één of meerdere dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (aan de achterzijde meer dan 70% van het bouwwerk) is de goot cq. Boeiboord van de dakkapel bepalend; Bij een bouwwerk dat voor meer dan 33% plat is afgedekt is de goot cq. Boeiboord van het platte dakvlak bepalend.

**2.9 Oppervlakte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

**2.10 Zichtbaarheid dakterras**

De lijn die wordt getrokken vanuit het midden van het straatprofiel op ooghoogte (1,50m) langs het snijpunt van het verticale gevelvlak en het horizontaledakvlak. Achter deze lijn mag een dakterras met hekwerk worden geplaatst mits het hoogste punt hiervan zich achter deze lijn bevindt.

**2.11 Bezonningsituatie**

Binnen Nederland zijn geen formele (wettelijke) eisen gesteld aan de bezonning van woningen en/of andere bouwwerken. Wel bestaan er de zogenaamde 'lichte' en 'strengere' TNO-norm voor bezonning van woonkamers. Deze vinden hun oorsprong in het woonwaarderingstelsel uit 1962. Zaanstad baseert de bezonningseisen op de lichte TNO-norm (2 i.p.v. 3 bezonningsuren/dag). De gemeente hanteert de eis van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19 februari tot 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam, uitgaande van een zonshoogte van meer dan 10°. Daarbij wordt ook gekeken naar de bezonning van buitenruimten met een recreatief karakter.

Om bij de beoordeling van een bouwplan inzicht te krijgen in de toekomstige bezonningsituatie, wordt de schaduwwerking op maatgevende dagen gehanteerd. Te weten:

- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;

- 21 maart of 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat (tussen de hoogste en laagste stand in.)

De laagste stand van de zon, op 22 december, valt buiten de reikwijdte van de TNO-norm en wordt derhalve bij bezonningsdiagrammen buiten beschouwing gelaten.

Als opname tijdstippen wordt achtereenvolgens gehanteerd: 8.00, 10.00, 12.00, 14.00, 16.00, 18.00 en 20.00 uur.

### **C Bijlage**

#### **Artikel 50 Burgerlijk Wetboek Boek 5, Zakelijke rechten**

1. Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.
2. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is, indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit dezen hoofde geoorloofde openingen of werken blijven geoorloofd, ook nadat de erven hun openbare bestemming hebben verloren of de muur is gesloopt.
3. De in dit artikel bedoelde afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruit-springende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.
4. Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.
5. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van schade, ontstaan na het tijdstip waartegen opheffing van die toestand is aangemaand.

#### **Vaststelling, citeertitel en publicatie**

Deze nota is vastgesteld in de vergadering van ons college op 20 oktober 2020 en kan worden aangehaald onder de naam "Nota woonbebouwing Zaanstad 2020".

De Nota Woonbebouwing Zaanstad 2020 vervangt de Nota Woonbebouwing Zaanstad 2019, vastgesteld op 29-1-2019, kenmerk 2018/40174.

Op een aanvraag om vergunning of toestemming anderszins en op verzoek om handhaving, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze beleidsregels van de Nota Woonbebouwing Zaanstad 2020 van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de Nota Woonbebouwing Zaanstad 2019 (kenmerk 2018/40174) van toepassing, zoals deze luiden vóór de vaststelling van de onderhavige beleidsregels, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige regels worden toegepast.

Verder zijn deze beleidsregels van toepassing op:

1. Geldende bestemmingsplannen waarin de inhoud van deze nota nog niet verwerkt is;
2. Ontwerp bestemmingsplannen waarvan het ontwerp op moment van vaststelling van deze nota binnen afzienbare termijn ter visie gaan, ter visie liggen of hebben gelegen.

Deze nota wordt na vaststelling voor een ieder ter inzage gelegd. Van de vaststelling en terinzagelegging wordt mededeling gedaan in het Zaans Stadsblad en het Gemeenteblad.

Na verloop van tijd kunnen er wijzigingen in de nota optreden. Wilt u zeker zijn van de meest recente versie, raadpleeg dan de informatie op internet. Ga hiervoor naar [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl), zoekterm Nota Woonbebouwing

De Nota Woonbebouwing Zaanstad 2019, nr 2018/40174, wordt ingetrokken.

Burgemeester en wethouders van Zaanstad,

drs. J. Hamming, burgemeester,

drs. C. Apeldoorn, gemeentesecretaris.