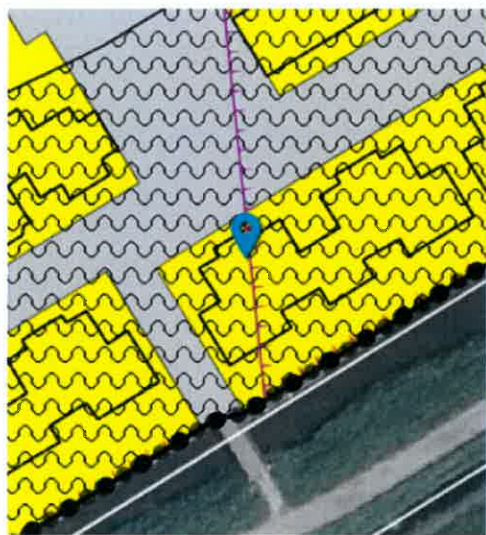


Jan van Geemstraat 15 Spaarndam.

**Bestemmingsplan:
Spaarndam Oost**

type	bestemmingsplan plan
eigenaar	Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude
status	onherroepelijk (vastgesteld 26-11-2013)



Plekinfo	
enkelbestemming: Wonen	
dubbelbestemming: Waterstaat - Waterkering	
gebiedsaanduiding: luchtvaartverkeerzone - lib 2.2.3	
bouwvlak	
maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 4	
maatvoering: • maximum bouwhoogte: 10 m • maximum goothoogte: 6 m	

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen;
- aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', uitsluitend garageboxen;
- ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', maximaal 3 standplaatsen voor woonwagens;

met de daarbij behorende:

- bouwwerken;
- tuinen en erven;
- voetpaden
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- woningen mogen, al dan niet gestapeld, uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- het maximum aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- de goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- de woningen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30o en niet meer dan 45o mag bedragen.

14.2.2 Woonwagenstandplaats

Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende bepalingen:

- woonwagens mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'woonwagenstandplaats' worden gebouwd;
- het maximum aantal woonwagenstandplaatsen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- per woonwagenstandplaats mag maximaal één woonwagen worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven;
- de woonwagens dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30o en niet meer dan 45o mag bedragen.

14.2.3 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:

- garageboxen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

14.2.4 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- Bij elke woning mogen maximaal bijgebouwen worden gebouwd conform de regeling van het vergunningvrij bouwen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- bergingen aan de voorzijde van de woningen mogen naar voren worden uitgebreid met maximaal 2 m, met dien verstande dat de afstand van de berging tot het openbaar gebied aan de voorzijde van het perceel niet minder dan 2 m mag bedragen;
- Op een woonwagenstandplaats mag een bijgebouw worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:
 - bijgebouwen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30o en niet meer dan 45o mag bedragen;
 - de oppervlakte bedraagt niet meer dan 25 m²;
 - de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 3 m, respectievelijk 5 m.

14.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- de hoogte van antennes, vlaggenmasten e.d. mag niet meer dan 6 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- het bepaalde in [14.2.1](#), onder c en de maximale goothoogte met 4 m overschrijden over maximaal 35% van de bebouwde oppervlakte;
- het bepaalde in [14.2.1](#), onder d en toestaan dat woningen plat worden afgedekt;
- het bepaalde in [14.2.4](#) onder a en een gezamenlijk oppervlakte van aan en bijgebouwen toestaan van maximaal 70 m² mits de oppervlakte van de woonbestemming bij de desbetreffende woning tenminste 400 m² bedraagt en van maximaal 250 m² mits de oppervlakte van de woonbestemming bij de desbetreffende woning tenminste 1.000 m² bedraagt. Voor de bouw van bijgebouwen gelden alsdan de volgende regels:
 - de bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt niet meer dan 3 m, respectievelijk 6 m;
 - de afstand van een bijgebouw tot de naar de weg gekeerde gevel van de woning of het denkbeeldig verlengde daarvan mag niet minder bedragen dan 4 m.
- het bepaalde in [14.2.4](#) onder c, 1 en toestaan dat bijgebouwen plat worden afgedekt, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Aan huis verbonden beroep/ bedrijf

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, geldt dat de oppervlakte maximaal 30 % van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt.

14.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- het bedrijfsmatig verkoop-en of ten verkoop aanbieden van goederen en waren bestemd voor onmiddellijk gebruik of verbruik;
- het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen;
- het gebruik voor opslag-, los- of laadplaats ten behoeve van handelsdoeleinden
- het opslaan, storten of opbergen van andere al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, of producten;
- het aanwezig zijn, of het opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede, dan wel onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen dan wel onderdelen daarvan;
- het gebruik als staanplaats voor onderkomens;
- kamerverhuur;
- de bewoning van een woning door meer dan één huishouden.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [14.4.1](#) ten behoeve van een verruiming van het maximale oppervlak dat

mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep/bedrijf tot ten hoogste 45 % met een maximum van 50 m², mits:

- het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor de omgeving;
- het gebruik geen afbreuk doet aan het landelijk karakter van de omgeving;
- het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf;
- het beroep/ bedrijf door een bewoner wordt uitgeoefend;
- het geen activiteit betreft waarvoor een milieuvergunning of melding op grond van de milieuwetgeving verplicht is.