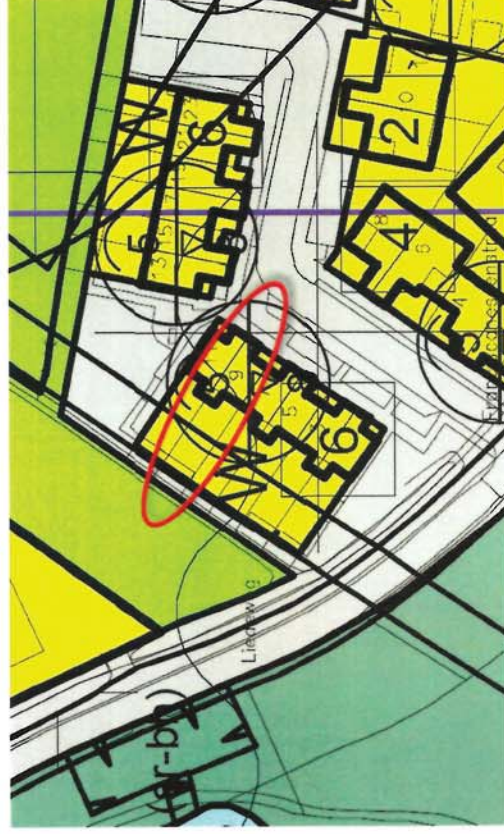


Nadere toelichting ruimtelijke beoordeling:



Het perceel dat de aanvraag betreft, Franciscanessenstraat 9 te Haarlemmerliede



Perceel van aanvraag



bouwvlak van perceel



■ Uitbouw reeds gerealiseerd



■ gewenste kelder ■ Uitbouw gerealiseerd

### Regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014': Artikel 17 Wonen

#### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen;
- aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - woonvoertuigen', ligplaatsen ten behoeve van woonvoertuigen;
- met de daarbij behorende:
  - bouwwerken;
  - tuinen en erven;
  - voetpaden
  - groenvoorzieningen;
  - parkeervoorzieningen.

## Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 32 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 33 Algemene bouwregels

#### 33.1 Toegestane overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen te overschrijden:

- a. tot ten hoogste 2 m ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. ten behoeve van stoepen, stoep treden, funderingen, plinten pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 m;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 m langs een rijweg, 2,4 m boven een rijwielpad en 2,2 m boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 m.

#### 33.2 Ondergronds bouwen

a. Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

b. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;

2. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m<sup>2</sup>;

3. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;

c. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b sub 3 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

## **17.2 Bouwregels**

### **17.2.1 Woning**

- Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:
- woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  - het maximum aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' 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;
  - in afwijking van het bepaalde onder c zijn hogere goot- en bouwhoogten van woningen toegestaan, indien dit op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, waarbij de bestaande of vergunde bestaende, of vergunde goot- en bouwhoogte als maximum gelden;
  - de inhoud van een woning mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen;
  - in afwijking van het bepaalde onder e is een grotere inhoud van een woning toegestaan, indien dit op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, waarbij de bestaande of vergunde inhoud als maximum geldt;
  - de woningen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 55° mag bedragen;
  - ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' dienen de woningen plat te worden afgedekt;
  - de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 m.

### **17.2.2 Bijgebouwen**

- a. Bij elke woning mogen maximaal bijgebouwen worden gebouwd conform de regeling van het vergunningvrij bouwen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, met dien verstande dat een maximale goot- en bouwhoogte zijn toegestaan van 3 m, respectievelijk 6 m.
- b. ter plaatse van het perceel Lagedijk 6 zijn, behalve de mogelijke woonbebouwing, in een van de bijgebouwen een kantine en 2 recreatie-eenheden toegestaan.

### **17.2.4 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 bouwhoogte van antennes, vlaggenmasten e.d. mag niet meer dan 6 m bedragen;
  - de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

## **17.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.2.2 en een gezamenlijk oppervlakte van aan en bijgebouwen toestaan van maximaal 70 m<sup>2</sup> mits de oppervlakte van de woonbestemming bij de desbetreffende woning tenminste 400 m<sup>2</sup> bedraagt en van maximaal 250 m<sup>2</sup> mits de oppervlakte van de woonbestemming bij de desbetreffende woning tenminste 1.000 m<sup>2</sup> 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.

## **17.4 Specifieke gebruiksregels**

### **17.4.1 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, tenzij daarvoor op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig een groter percentage in gebruik was of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, waarbij het bestaande of vergunde percentage als maximum geldt.

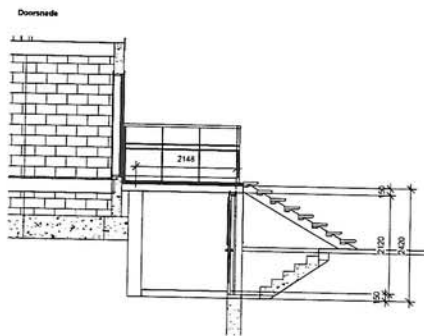
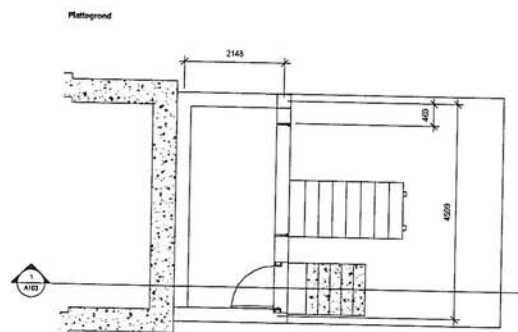
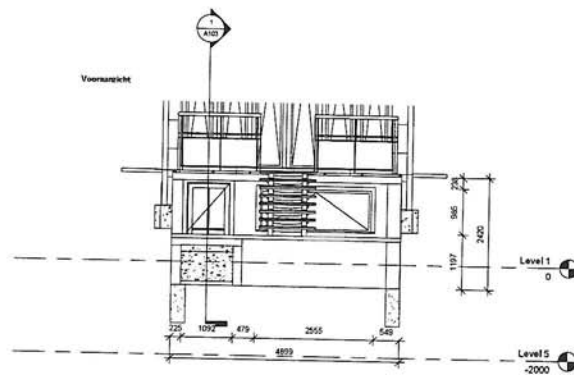
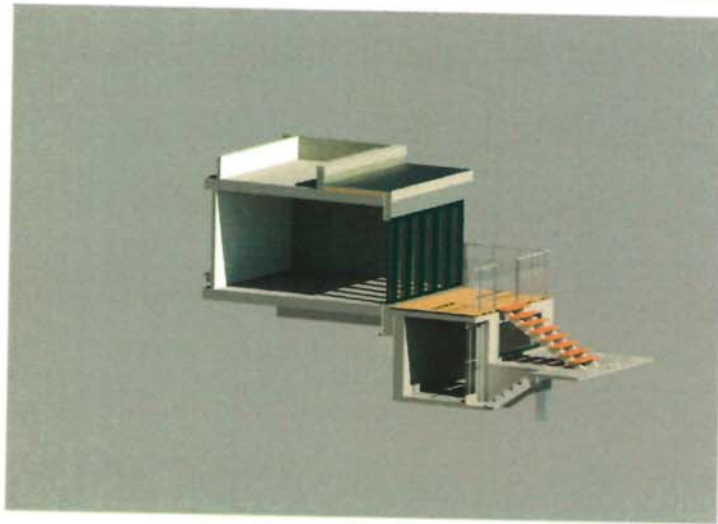
### **17.4.2 Strijdig gebruik**

- 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 onderkomen;
  - kamerverhuur;
  - de bewoning van een woning door meer dan één huishouden.

## **17.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.4.1 ten behoeve van een verruiming van het maximale oppervlakte dat mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep/bedrijf tot ten hoogste 45 % met een maximum van 200 m<sup>2</sup>, 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 nadellige 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;



AANNEMINGSBEDRIJF  
JOHN van GELDORP

Adres Veerpoelster 36,  
2013AR Haarlem  
Tel 023-5341101  
Fax 023-5328819  
Email info@johnvangeldorp.nl  
Website www.johnvangeldorp.nl  
BTW nr. NL8178.85.043.B.01  
KvK Haarlem 34058076

No.	Description	Date

Eynsbergen

Kelder tekening

Project number -

Date 08-06-2016

Drawn by Aidin

Checked by Checker

**A103**

Scale 1 : 50

8-6-2016 10:08:19