

Gemeenlandshuis Spaarndam

Ontwerp bestemmingsplan, versie 23 mei 2017

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Gemengd	10
Artikel 4	Groen	13
Artikel 5	Water	14
Artikel 6	Wonen - 1	16
Artikel 7	Wonen - 2	18
Artikel 8	Waarde - Archeologie 4	21
Artikel 9	Waarde - Archeologie 6	23
Artikel 10	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	25
Artikel 11	Waarde - Stelling van Amsterdam	26
Artikel 12	Waterstaat - waterkering	27
Hoofdstuk 3	Algemene regels	28
Artikel 13	Antidubbeltelregel	28
Artikel 14	Algemene bouwregels	29
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	33
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 18	Overige regels	35
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	36
Artikel 19	Overgangsrecht	36
Artikel 20	Slotregel	37
Bijlage bij de regels		39
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging	40
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan	43

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Gemeenlandshuis Spaarndam' met identificatienummer NL.IMRO.0393.BPGS2016-OW01 van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarwoude;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde detailhandel, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aan- en uitbouw:

bijbehorend bouwwerk, zijnde een direct aan de gevel van het hoofdgebouw voor bewoning bestemde uitbreiding van de eerste bouwlaag.

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 archeologische waarde:

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 bebouwingspercentage:

het in procenten uitgedrukte deel van een bouwvlak dan wel bestemmingsvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.10 bedrijf:

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als onzelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.11 bedrijfsschip:

een vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt - te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting - voor het vervoer van goederen of personen;

1.12 beschermd dorpsgezicht:

het bij besluit van 20 januari 1971 op grond van artikel 20 van de Monumentenwet aangewezen beschermd dorpsgezicht te Spaarndam;

1.13 bestaand:

- a. bestaand bouwwerk: een bouwwerk, dat ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan legaal aanwezig is, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een melding of vergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
- b. bestaand gebruik: het gebruik dat legaal bestaat ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.17 bijgebouw:

bijbehorend bouwwerk, zijnde een bij het hoofdgebouw behorend, niet voor bewoning bestemd bouwwerk, welke wat betreft afmetingen en functie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.18 bijzondere bouwlaag:

kelder, souterrain en kap;

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 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 bijzondere bouwlagen;

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die goederen kopen voor gebruik, gebruik of aanwending anders dan de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en horeca;

1.27 dienstverlening:

het bedrijfsmatige verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals makelaarkantoren, bankfilialen, reisbureaus, kinderopvang, wasserettes, kappers en schoonheidssalons;

1.28 discotheek:

een horecabedrijf dat gericht is op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het verschaffen van dansgelegenheden een wezenlijk onderdeel vormen;

1.29 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.30 erf:

bij de bestemming behorende gronden waarvan het gebruik ten dienste van deze bestemming is;

1.31 gebouw:

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

1.32 gebruiken:

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.33 groenvoorzieningen:

ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, groen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren;

1.34 hoofdgebouw:

één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.35 horeca:

een restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar of naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven, niet zijnde fastfood, discotheek, café en/of hotel;

1.36 kantoor:

een ruimte die, of een complex van ruimten dat, door indeling en inrichting is gebouwd en/of geschikt is voor administratieve, zakelijke of maatschappelijke dienstverlening zonder een publieksaantrekkende functie;

1.37 kap:

een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven en welke uit ten minste twee elkaar snijdende, hellende vlakken bestaat;

1.38 kelder:

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.39 ligplaats:

een ruimte welke door een woonvaartuig, of recreatie- of pleziervaartuig - al dan niet met tussentijdse onderbrekingen - permanent wordt ingenomen;

1.40 maaiveld:

gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein dat een gebouw of bouwwerk omgeeft;

1.41 maatschappelijke voorzieningen:

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde, veiligheid en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.42 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarbinnen maatvoeringsaanduidingen gelden;

1.43 moestuinen:

een perceel grond dat als collectieve tuin wordt gebruikt en waarop de gebruikers gewassen telen;

1.44 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van de distributie van gas, water, koude, warmte en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en zendmasten;

1.45 ondergronds bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die onder het maaiveld is gelegen;

1.46 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.47 overkapping:

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie waarvan maximaal twee wanden tot de constructie behoren;

1.48 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.49 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd, het plaatselijk gemiddelde waterpeil;
- d. in andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld, of het afgewerkte bouwterrein.

1.50 pleziervaartuig:

een vaar- of drijftuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden;

1.51 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.52 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografisch aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.53 souterrain:

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag maximaal 2,0 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.54 waterberging:

een gebied dat tijdelijk of permanent gebruikt wordt voor de berging van overtollig water in natte perioden;

1.55 waterhuishoudkundige voorzieningen:

werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houdend met de waterhuishouding, zoals dammen, duikers, dijken, sluisen, beschoeiingen en vergelijkbare bouwwerken.

1.56 voorgevel:

de naar de weg waarop het betrokken gebouw overwegend is georiënteerd, toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;

1.57 voorgevelrooilijn:

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de (bestaande) bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

1.58 woning / wooneenheid:

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.59 woonvaartuig:

- a. elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt als of - te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting - uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen;
- b. een vaar- of drijftuig als bedoeld onder a in aanbouw;
- c. een casco, dat tot een vaar- of drijftuig als bedoeld onder a kan worden opgebouwd;
- d. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig als bedoeld onder a t/m c;

waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

een woonschip: een vaartuig dat herkenbaar is als een van origine varend schip;

een woonark: een vaar- of drijftuig dat feitelijk niet geschikt is om te varen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de 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;

2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de oppervlakte van een overkapping:

de loodrechte projectie van de overkapping op het maaiveld;

2.7 bruto vloeroppervlak:

de som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, waarbij balkons, loggia's, erkers en galerijen niet worden meegeteld bij het bepalen van het bruto vloeroppervlak;

2.8 maatvoering:

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met inachtneming van artikel 15.2;
- b. dienstverlening;
- c. horeca;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - Gemeenlandshuis';
- f. wonen en aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - Gemeenlandshuis';

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken;
- h. tuinen en erven;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. ongebouwde parkeervoorzieningen en ontsluitingswegen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- m. horecaterras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, conform het op **[datum nog nader in te vullen]** vastgestelde document 'beeldkwaliteit- en inrichtingsplan' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is een hogere goot- en/of bouwhoogte als maximum toegestaan indien deze hogere goot- en/of bouwhoogte aanwezig was ten tijde van de ter inzage legging van het plan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'terras' mag een overkapping worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- b. de bouwhoogte van antennes, vlaggenmasten, verlichtingselementen e.d. mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag mag, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10, in afwijking van het bepaalde in 3.2.2 onder c een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van dakkapellen met dien verstande dat de volgende maten gelden:

- a. per dakvlak mag maximaal 50% van het dakvlak worden bebouwd met maximaal twee dakkapellen;
- b. een dakkapel mag maximaal 5,0 meter breed zijn;
- c. de bovenzijde van een dakkapel mag niet boven de noklijn van het dakvlak uitkomen;
- d. een dakkapel dient ten minste 1,5 meter van de zijkant van het dakvlak te worden gerealiseerd;
- e. de onderlinge afstand tussen dakkapellen dient ten minste 1,5 meter te bedragen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken conform de bestemming 'Gemengd' is alleen toegestaan als de inrichting van de openbare ruimte conform het op **[datum nog nader in te vullen]** vastgestelde document 'beeldkwaliteit- en inrichtingsplan' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

3.4.2 Horeca

Voor horeca gelden de volgende bepalingen:

- a. maximum aantal vestigingen: 1;
- b. maximum bruto vloeroppervlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - Gemeenlandshuis': 150 m².

3.4.3 Wonen

Voor wonen gelden de volgende bepalingen:

- a. maximum aantal woningen per aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - Gemeenlandshuis': 1;
- b. maximum bruto vloeroppervlak: het bruto vloeroppervlak wonen ten tijde van de ter inzage legging van het plan.

3.4.4 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 woning bedraagt.

3.4.5 Strijdig gebruik

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

- c. het niet in pandig opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen;
- d. het bedrijfsmatig verkopen, of ten verkoop aanbieden van goederen en waren bestemd, of gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik. Desalniettemin is wel toegestaan de verkoop van goederen en waren:
 1. die ter plaatse worden vervaardigd of bewerkt;
 2. waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van een herstel-, of installatiebedrijf;
 3. waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van horeca;
 4. die kunnen worden gezien als grondstoffen, of halffabricaten ten behoeve van industrie of

- handel, mits ondergeschikt deel uitmakend van de totale bedrijfsactiviteiten;
- e. discotheek;
 - f. kamerverhuur;
 - g. de bewoning van een woning door meer dan één huishouden;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.4 onder a 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:

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

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. (fiets)paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. moestuinen;
- f. water en waterhuishouding;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijde;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. natuur;
- c. waterberging;
- d. waterhuishouding;
- e. opslag en ligplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaats pleziervaartuigen';
- f. ligplaatsen ten behoeve van bedrijfsschepen voor de visserij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaats bedrijfsschepen';

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijde, waaronder bruggen, dammen, duikers en/of steigers;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken, met dien verstande dat:
 1. in het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaatsen pleziervaartuigen' uitsluitend een botenloods is toegestaan;
 2. in het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'steiger' uitsluitend een vissersschuur is toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' of aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor bruggen geldt:
 1. maximum aantal: 1;
 2. maximum bouwhoogte: 6 meter;
- b. voor steigers geldt:
 1. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steiger';
 2. maximum bouwhoogte: 1 meter;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt:
 1. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, behorende bij deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een ligplaats voor één of meer woonvaartuigen;

Gemeenlandshuis Spaarndam

- b. een ligplaats voor één of meer pleziervaartuigen, zulks met uitzondering van het bepaalde in 5.1 onder e;
- c. een ligplaats voor één of meer bedrijfsschepen, zulks met uitzondering van het bepaalde in 5.1 onder f;
- d. sport- of wedstrijdgebied met uitzondering van de roei- en zeilsport;
- e. het beproeven van vaartuigen;
- f. het aanwezig zijn of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- g. het opslaan, storten of opbergen van andere al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van het water.

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken;
- d. tuinen en erven;
- e. voetpaden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, conform het op **[datum nog nader in te vullen]** vastgestelde document 'beeldkwaliteit- en inrichtingsplan' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' dan wel 'maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is een hogere goot- en/of bouwhoogte als maximum toegestaan indien deze hogere goot- en/of bouwhoogte aanwezig was ten tijde van de ter inzage legging van het plan.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. binnen een zone van 1 meter vanaf de bestemming 'Water' dan wel de gerealiseerde watergang ter plaatse van de aanduiding 'water' zijn geen erf- of perceelafscheidings toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de hoogte van antennes, vlaggenmasten e.d. mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken conform de bestemming 'Wonen - 1' is alleen toegestaan als de inrichting en inpassing conform het op **[datum nog nader in te vullen]** vastgestelde document 'beeldkwaliteit- en inrichtingsplan' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

6.3.2 *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.

6.3.3 *Strijdig gebruik*

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

- a. het bedrijfsmatig verkoop-en of ten verkoop aanbieden van goederen en waren bestemd voor onmiddellijk gebruik of verbruik;
- b. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen;
- c. het gebruik voor opslag-, los- of laadplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
- d. het opslaan, storten of opbergen van andere al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, of producten;
- e. 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;
- f. het gebruik als staanplaats voor onderkomens;
- g. kamerverhuur;
- h. de bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
- i. een ligplaats voor één of meer woonvaartuigen;
- j. een ligplaats voor één of meer bedrijfsschepen;
- k. sport- of wedstrijdgebied met uitzondering van de roei- en zeilsport;
- l. het beproeven van vaartuigen;
- m. het opslaan, storten of opbergen van andere al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van het water.

6.3.4 *Water*

Binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' dient ter plaatse van de aanduiding 'water' een watergang te worden gerealiseerd waarbij de watergang aan de volgende voorwaarden dient te voldoen:

- a. het oppervlak van de watergang bedraagt minimaal 243 m²;
- b. de breedte van de watergang bedraagt minimaal 4 meter;
- c. de watergang vormt een zichtlijn tussen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Water', zoals is weergegeven met de figuur 'relatie'.

6.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.3.2 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:

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

Artikel 7 Wonen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- c. ligplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water';

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken;
- e. tuinen en erven;
- f. voetpaden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, conform het op **[datum nog nader in te vullen]** vastgestelde document 'beeldkwaliteit- en inrichtingsplan' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. een bouwvlak mag niet meer worden bebouwd dan met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid;
- c. per bouwvlak zijn maximaal twee vrijstaande woningen of twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- d. de voorgevel van een hoofdgebouw is op de Lagedijk geïoriënteerd;
- e. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- f. de gebouwen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 45° mag bedragen;
- g. de kap mag worden voorzien van één of meerdere dakkapellen, met dien verstande dat:
 1. dakkapellen op het dakvlak aan de straatzijde niet zijn toegestaan;
 2. voor zover gelegen op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
 3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
 4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 6. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt:

- a. maximum bebouwingspercentage: 20% van het perceel;
- b. maximum bouwhoogte: 3,5 meter;
- c. situering: bijgebouwen dienen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gerealiseerd.

7.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. binnen een zone van 1 meter vanaf de bestemming 'Water' dan wel de gerealiseerde watergang ter plaatse van de aanduiding 'water' zijn geen erf- of perceelafscheidings toegestaan;
- b. binnen een zone van 3 meter vanaf de bestemming 'Water' dan wel de gerealiseerde watergang ter plaatse van de aanduiding 'water' zijn steigers en terrassen toegestaan;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidings vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 0,8 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidings achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1,8 meter bedragen;
- e. de hoogte van antennes, vlaggenmasten e.d. mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

7.3 **Specifieke gebruiksregels**

7.3.1 *Voorwaardelijke verplichting*

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken conform de bestemming 'Wonen - 2' is alleen toegestaan als de inrichting en inpassing conform het op **[datum nog nader in te vullen]** vastgestelde document 'beeldkwaliteit- en inrichtingsplan' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

7.3.2 *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.

7.3.3 *Strijdig gebruik*

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

- a. het bedrijfsmatig verkoop-en of ten verkoop aanbieden van goederen en waren bestemd voor onmiddellijk gebruik of verbruik;
- b. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen;
- c. het gebruik voor opslag-, los- of laadplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
- d. het opslaan, storten of opbergen van andere al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, of producten;
- e. 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;
- f. het gebruik als staanplaats voor onderkomens;
- g. kamerverhuur;
- h. de bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
- i. een ligplaats voor één of meer woonvaartuigen;
- j. een ligplaats voor één of meer bedrijfsschepen;
- k. sport- of wedstrijdgebied met uitzondering van de roei- en zeilsport;
- l. het beproeven van vaartuigen;
- m. het opslaan, storten of opbergen van andere al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van het water.

7.3.4 *Parkeren*

Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

7.3.5 *Water*

Binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' dient ter plaatse van de aanduiding 'water' een watergang te worden gerealiseerd waarbij de watergang aan de volgende voorwaarden dient te voldoen:

- a. het oppervlak van de watergang bedraagt minimaal 243 m²;
- b. de breedte van de watergang bedraagt minimaal 4 meter;
- c. de watergang vormt een zichtlijn tussen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Water', zoals is weergegeven met de figuur 'relatie'.

7.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.3.2 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:

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

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(-en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover de dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangregeling in artikel 18.2 van toepassing.

8.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de in 8.1 bedoelde bestemmingen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van 8.3 vooraf in acht zijn genomen;
- b. tevens mogen op deze gronden gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd voor de primaire bestemming(-en) mits de bepalingen van 8.3 vooraf in acht zijn genomen.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Verbodsregel

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning enige bodemroerende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 0,4 m en over een (totale) oppervlakte groter dan 2.500 m².

8.3.2 Vereisten voor vergunningverlening

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld in 8.3.1, zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

8.3.3 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod als bedoeld in 8.3.1 is niet van toepassing indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. de werken of werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning, of ontgrondingsvergunning.

8.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden.

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen

- worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
 - e. de verplichting om de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

8.3.5 Programma van eisen

Archeologisch onderzoek, als bedoeld in 8.3.4 wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen, opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

8.3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan deze bestemming wijzigingen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn of de aanwijzing als beschermd rijksmonument op grond van de Monumentenwet 1988 is ingetrokken.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 6

9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(-en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover de dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangregeling in artikel 18.2 van toepassing.

9.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de in 9.1 bedoelde bestemmingen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van 9.3 vooraf in acht zijn genomen;
- b. tevens mogen op deze gronden gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd voor de primaire bestemming(-en) mits de bepalingen van 9.3 vooraf in acht zijn genomen.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Verbodsregel

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning enige bodemroerende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 0,4 m en over een (totale) oppervlakte groter dan 10.000 m²;

- a. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
- f. het heien van palen en het slaan van damwanden.

9.3.2 Vereisten voor vergunningverlening

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld in 9.3.1, zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

9.3.3 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod als bedoeld in 9.3.1 is niet van toepassing indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. de werken of werkzaamheden:

1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan;
2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning, of ontgrondingsvergunning.

9.3.4 *Voorwaarden omgevingsvergunning*

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden.

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. de verplichting om de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

9.3.5 *Programma van eisen*

Archeologisch onderzoek, als bedoeld in 9.3.4 wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen, opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

9.3.6 *Wijzigingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan deze bestemming wijzigingen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn of de aanwijzing als beschermd rijksmonument op grond van de Monumentenwet 1988 is ingetrokken.

Artikel 10 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

10.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(-en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van het beschermd dorpsgezicht Spaarndam;
- b. de bestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover de dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangregeling in artikel 18.2 van toepassing.

10.2 Bouwregels

Van bestaande bouwwerken dient de uitwendige vorm, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte gehandhaafd te worden.

10.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 en toestaan dat gebouwd wordt overeenkomstig de bepalingen van de aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen, mits daardoor de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en de kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast;
- b. Het bevoegd gezag toetst bij toepassing van de afwijking of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. bestaande monumentale waarden;
 3. de bezonningssituatie op aangrenzende percelen;
 4. de privacy van omwonenden.

Artikel 11 Waarde - Stelling van Amsterdam

11.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Stelling van Amsterdam' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor het behoud en versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' (een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, een groene en relatief stille ring rond Amsterdam en relatief grote openheid);
- b. de bestemming 'Waarde - Stelling van Amsterdam' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover de dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangregeling in artikel 18.2 van toepassing.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Binnen de bestemming mag slechts worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de eveneens voorkomende bestemming.

11.2.2 Weigeringsgrond omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van de primaire bestemming of de eveneens voorkomende bestemming kan worden geweigerd indien door de bouwwerken of bouwwerkzaamheden, het belang van het Nationaal landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' onevenredig wordt geschaad.

11.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is op grond van artikel 3.6, lid 1, onder d. van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en omvang van bouwwerken, voor zover dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' (een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, een groene en relatief stille ring rond Amsterdam en relatief grote openheid).

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
 - b. het bebossen en beplanten van gronden;
2. Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld onder a is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:
 - a. het normale onderhoud van paden, water, tuinen en groenvoorzieningen;
 - b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
3. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van het Nationaal landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' onevenredig wordt geschaad.

Artikel 12 Waterstaat - waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De als 'Waterstaat - waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor:
 1. waterkeringen;
 2. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen;
 3. waterbergingsgebieden;
 4. waterlopen;
 5. waterpartijen.
- b. de bestemming 'Waterstaat - waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover deze dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangregeling in artikel 18.2 van toepassing.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van het bepaalde onder 12.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(-en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(-en) geldende (bouw-)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c. op grond van de Keur van de waterbeheerder dient, alvorens kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden, contact te worden opgenomen met het Hoogheemraadschap van Rijnland, zodat kan worden beoordeeld of voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden een ontheffing benodigd is.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 12.2. De vergunning kan worden verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Antidubbelregel

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 14 Algemene bouwregels

14.1 Ondergronds bouwen

- a. 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 m²;
 3. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:
 1. a sub 1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken buiten het bouwvlak met een oppervlakte van maximaal 20 m²;
 2. a sub 3 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:
 - de waterhuishouding niet wordt verstoord;
 - geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

14.2 Toegestane overschrijdingen

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

- a. tot ten hoogste 2 meter 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, stoeptreden, 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 meter;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1,0 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Verboden gebruik van gronden en bebouwing

15.1.1 Verbodsregels

- a. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels.
- b. Als een verboden gebruik, als bedoeld onder a, wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van de onbebouwde gronden en / of bebouwing:
 1. als bedrijven die worden begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
 2. als stortplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van de in het plan begrepen gronden;
 3. als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop;
 4. als seksinrichting en voor prostitutie;
 5. het gebruik van gebouwen ten behoeve van veredelingsbedrijven.

15.1.2 Afwijken van de verbodsregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde onder 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

15.2 Toegelaten bedrijven

15.2.1 Toegestane bedrijven

Voor zover de gronden binnen het plangebied mogen worden gebruikt voor bedrijven, zijn slechts de volgende categorieën bedrijven toegestaan:

- a. in geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder categorie A;
- b. in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorieën A en B.

15.2.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 15.2.1 voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:

- a. een bedrijf dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie B valt maar in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder categorie A een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- b. een bedrijf dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën A en B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- c. een bedrijf dat na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder categorie A meer milieuhinder veroorzaakt.

15.2.3 Wijzigingsregel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin, dat:

- a. aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijven en/of bedrijfstypen kunnen worden toegevoegd of geschrapt;
- b. de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen bedrijven en bedrijfstypen kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie.

15.3 Parkeren

Een gebouw binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen - 1' kan niet in gebruik worden genomen wanneer binnen het plangebied van dit plan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden:

- a. onder voldoende parkeergelegenheid worden de volgende minimum parkeernormen verstaan:

Functie	Aantal parkeerplaatsen	
	minimaal	per
Bedrijven		
Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven	0,4	100 m ² bvo
Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven	1,3	100 m ² bvo
Bedrijfsverzamelgebouwen	1,1	100 m ² bvo
Dienstverlening		
Commerciële dienstverlening	2,2	100 m ² bvo
Kantoor		
Kantoor met baliefunctie	2,2	100 m ² bvo
Kantoor zonder baliefunctie	1,6	100 m ² bvo
Horeca		
Restaurant	10,0	100 m ² bvo
Onderwijs/opvang		
Kinderdagverblijf	0,9	100 m ² bvo
Basisonderwijs	0,5	klaslokaal
Middelbare school	2,7	100 leerlingen
ROC	3,8	100 leerlingen
Avondonderwijs	3,6	10 studenten
Gezondheid		
Gezondheidscentrum	1,4	100 m ² bvo
Huisartsenpraktijk	2,0	behandelkamer
Apotheek	2,1	apothek
Fysiotherapiepraktijk	1,1	behandelkamer
Consultatiebureau	1,2	behandelkamer
Tandartsenpraktijk	1,4	behandelkamer
Cultuur		

Gemeenlandshuis Spaarndam

Museum	0,5	100 m ² bvo
Bibliotheek	0,2	100 m ² bvo
Wonen		
Wonen	1,7	woning

- b. bij de toepassing van de parkeernormen als bedoeld onder a mag gebruik worden gemaakt van de volgende aanwezigheidspercentages zodat toepassing kan worden gegeven aan dubbelgebruik:

Functie	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Bedrijven	100%	100%	5%	0%	0%	0%
Dienstverlening	100%	100%	5%	0%	0%	0%
Kantoor	100%	100%	5%	0%	0%	0%
Horeca	90%	100%	100%	100%	100%	100%
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Gezondheid	100%	75%	10%	10%	10%	10%
Cultuur	100%	100%	5%	100%	5%	100%

- c. Het bevoegd gezag is bevoegd, met in achtneming van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen met dien verstande dat de in lid 15.3 onder a en b genoemde parkeernormen en aanwezigheidspercentages aangevuld dan wel aangepast kunnen worden indien:
1. een specifieke functie niet voorkomt in lid 15.3 onder a en/of b;
 2. de genoemde parkeernormen en/of aanwezigheidspercentages niet (meer) actueel blijken te zijn.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

1. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' gelden beperkingen in de toegestane bouwhoogte, gesteld in de artikelen 2.2.2 en 2.2.2a van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".
2. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' gelden beperkingen met betrekking tot vogelaantrekkende functies, gesteld in artikel 2.2.3 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan met dien verstande dat:

- a. in het plangebied gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m² worden toegestaan;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijke of technische beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. de in de regels toegestane maximum bouwhoogten, anders dan bedoel onder c, met ten hoogste:
 1. 5 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatieinrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonnepanelen;
 2. 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
- e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, erkers, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van een gebouw.

in afwijking van de desbetreffende bepalingen van het plan een omgevingsvergunning te verlenen met dien verstande dat:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, platieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. de op de verbeelding of in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. de op de verbeelding of in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste:
 1. 5 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen;
 2. 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
- e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, erkers, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Verwijzing naar andere wetgeving

Waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen of Verordeningen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

18.2 Voorrangsregeling

Indien en voor zover de in het plan aangegeven bestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen zijn, voor zover de voor de dubbelbestemmingen geldende regels ten aanzien van bebouwing of gebruik niet met elkaar verenigbaar zijn, de regels van toepassing die gelden voor de dubbelbestemming met de hoogste prioriteit volgens de volgorde die is aangegeven in onderstaand schema:

Bestemming	artikel nummer	volgorde van toepassing
Waterstaat - waterkering	12	1
Waarde - Stelling van Amsterdam	11	2
Waarde - Beschermd dorpsgezicht	10	3
Waarde - Archeologie 4	8	4
Waarde - Archeologie 6	9	5

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

19.1.1 Overgangsrecht

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

19.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

19.1.3 Overgangsrecht niet van toepassing

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

19.2.1 Overgangsrecht

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

19.2.2 Ander strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

19.2.3 Onderbreken gebruik onder overgangsrecht

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

19.2.4 Overgangsrecht niet van toepassing

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Gemeenlandshuis Spaarndam'.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-				
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	13	-		
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	14	-		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B
20	16	-		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22	58	-		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
26	23	-		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPS-PRODUCTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m ²	B
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28	25	-		
28	25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinstallaties, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	B
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	B
30	26, 28, 33	-		
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	B
33	26, 32, 33	-		
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B
36	31	-		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B
45	41, 42, 43	-		
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
60	49	-		
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven < 3 auto's	B

61, 62	50, 51	-		
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63	52	-		
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	791		Reisorganisaties	A
634	5229		Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	A
64	53	-		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	B
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	58, 63	B	Datacentra	B
73	72	-		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	74	-		
74	63, 69t/m71, 73, 74, 7	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	A
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

s t e d e n b o u w k u n d i g p l a n
i n r i c h t i n g s p l a n
b e e l d k w a l i t e i t p l a n
Gemeenlandshuis Spaarndam

mei 2017



Inhoud

Inleiding	4
1 Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan	6
1.1 Plangrens	8
1.2 Grondgebruik en watertoets	9
1.3 Huidig en nieuw eigendom	10
2 Inrichtingsplan	14
2.1 Materialisatie	16
2.2 Beplanting	17
2.3 Inrichtingselementen	18
3 Beeldkwaliteitplan	20
3.1 Vrije kavels	22
3.2 Bestaande bebouwing	28
3.3 Moestuinen	48
3.4 Gemeenlandsbrug	52

Inleiding

Het terrein van het Gemeenlandshuis (1642) in Spaarndam is eigendom van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het terrein en de gebouwen zijn deels in onbruik geraakt. Vanwege de historische betekenis van het terrein wil het hoogheemraadschap het terrein behouden. Maar zonder opbrengsten ontbreken de middelen om het terrein goed te kunnen onderhouden. Er is daarom onderzocht of er een nieuwe bestemming voor het terrein gevonden kan worden mét behoud van historische kenmerken, mét een meer publiek karakter voor de omgeving en mét een rendabele opbrengst voor HHR. Die oplossing is gevonden in een herontwikkeling van het terrein in een combinatie van kleinschalig wonen, werken en recreëren. In dit rapport wordt het Masterplan op hoofdlijnen beschreven.

Na het Masterplan is een voorlopig ontwerp (VO) stedenbouwkundig plan opgesteld. Bijgaand definitief ontwerp (DO) is een uitwerking daarvan. Verder is een inrichtingsplan (IP) opgesteld dat in onderliggend document wordt toegelicht. Tot slot is een beeldkwaliteitsplan voor de bijgebouwen, de moestuin en de brug opgesteld (BKP) dat tevens in dit document is toegevoegd.

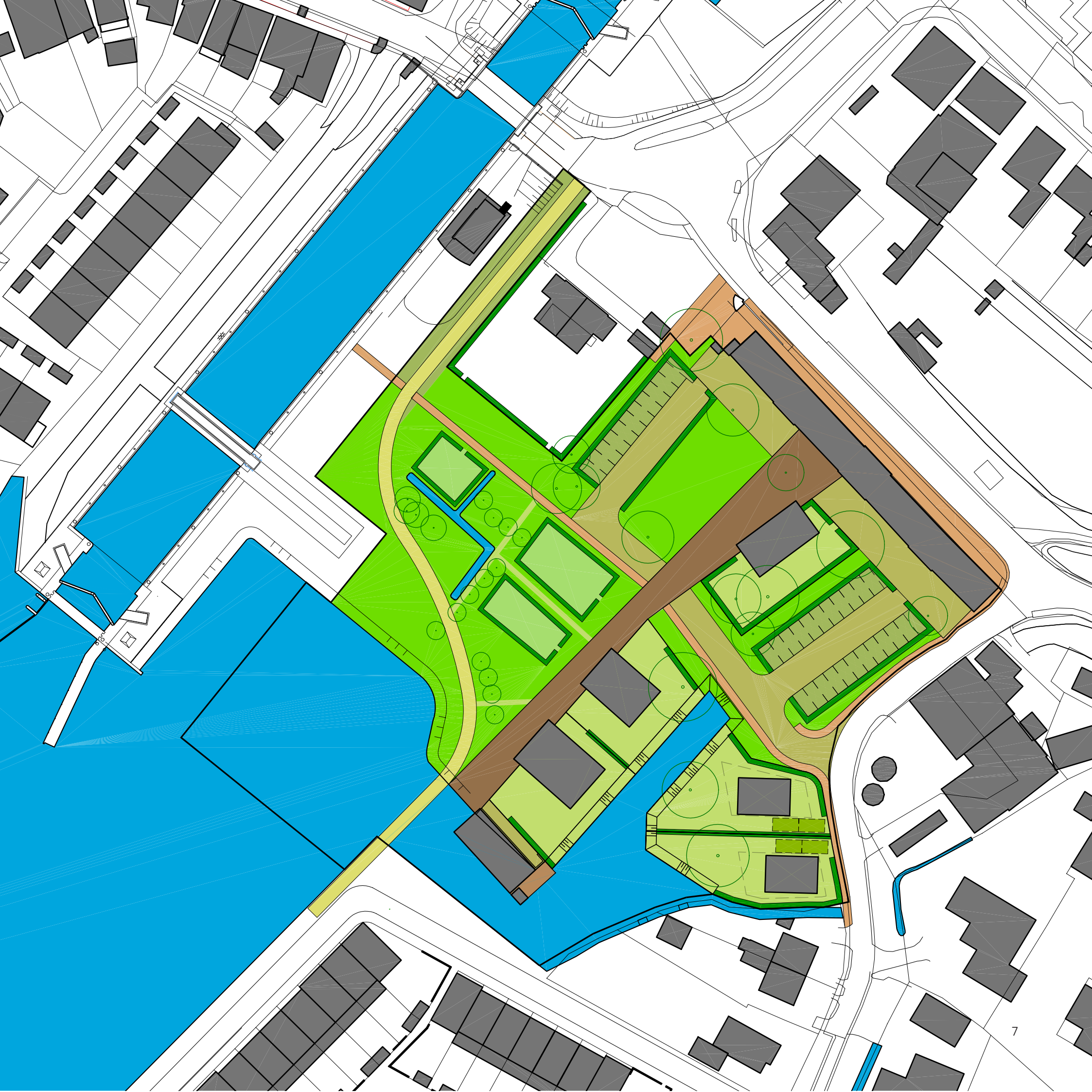


1 Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan

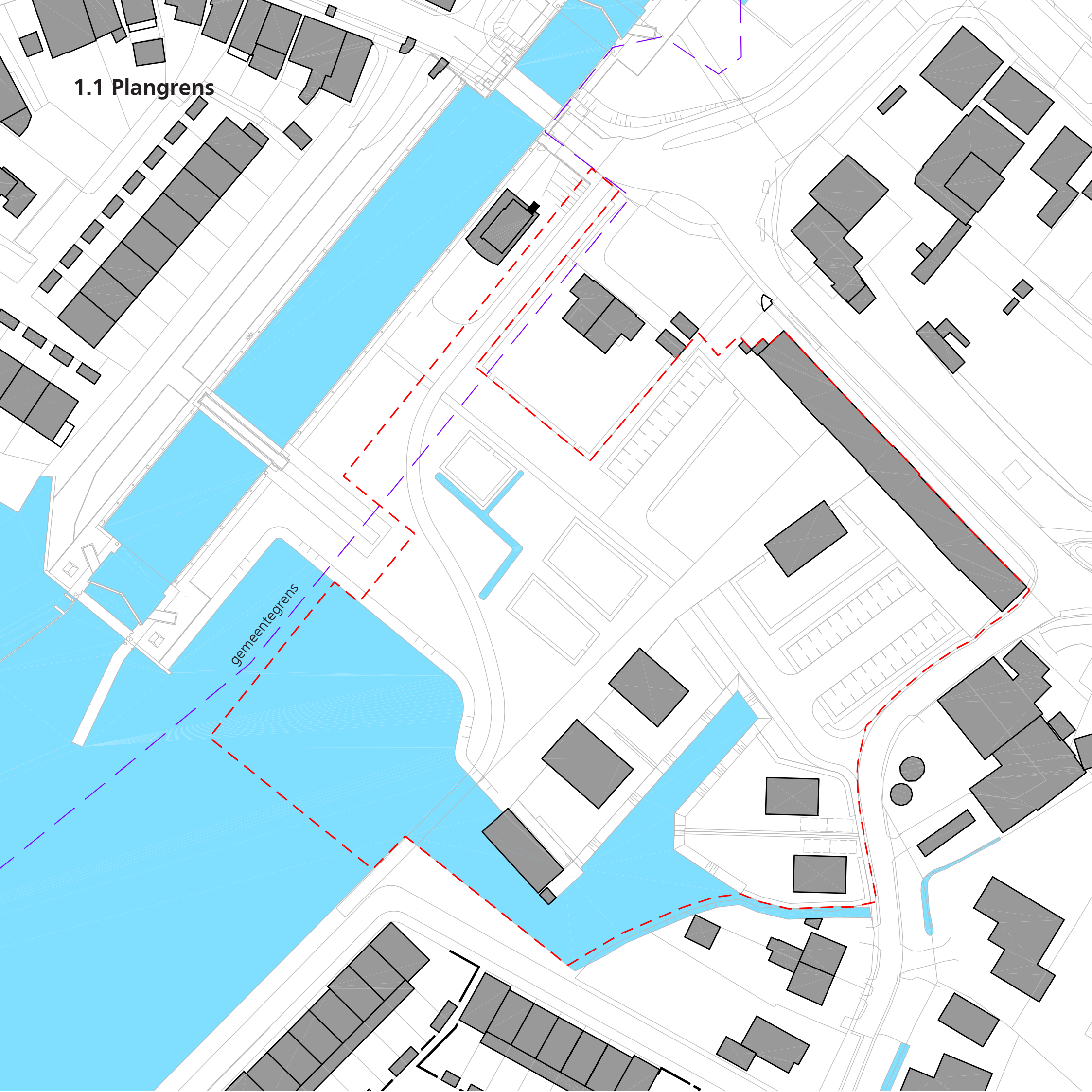
Het Rijnlandshuis is als complex een rijksmonument: het Gemeenlandshuis, de terreinen, de bijgebouwen en erfscheidingen zijn van historische betekenis voor de gemeente. Het hoofdgebouw, het Gemeenlandshuis, is van hoge architectuurhistorische waarde vanwege de gaafheid van het pand en de detaillering van de verschillende onderdelen. Het Rijnlandshuis valt tevens onder het beschermd dorpsgezicht.

Het voorstel van het VO stedenbouwkundig plan spreekt over het Rijnlandshuis als een modern 'post-utilitair' woonwerkterrein' een ensemble van verschillende gebouwen in een open setting. De bestaande landschappelijke kenmerken van de locatie worden behouden en versterkt: waardevolle bomen worden ingepast in het nieuwe plan samen met nieuwe bomen, bestaande en nieuwe hagen in een grasvlak.

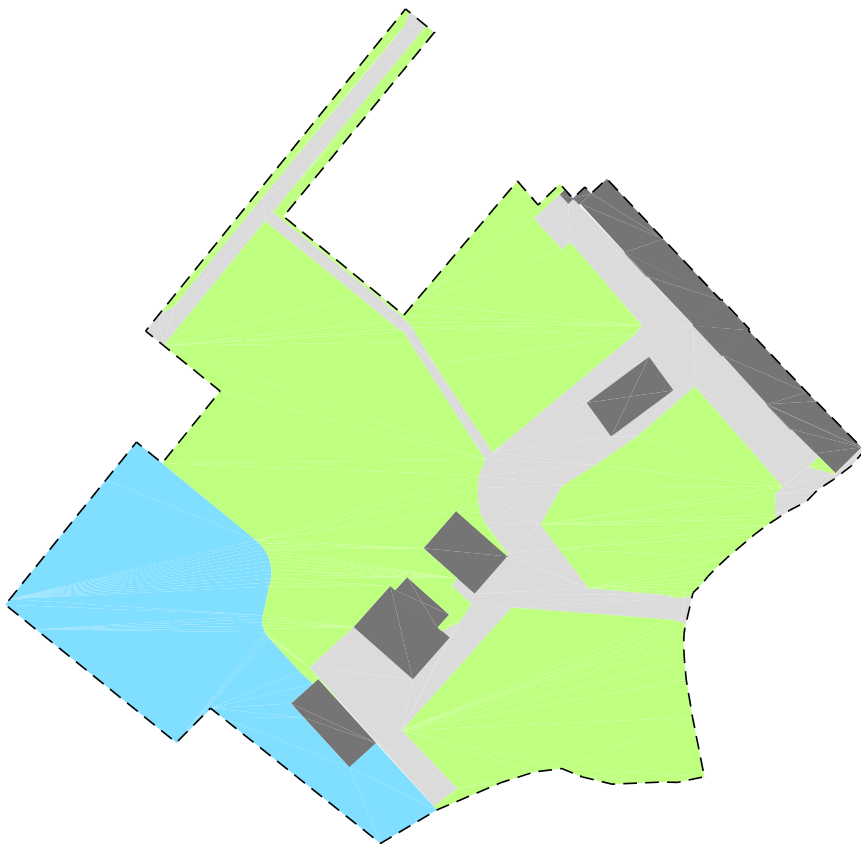
Historische gebouwen zijn gecombineerd met twee nieuwe woningen, de terreinrichting is geïnspireerd op de oude werkfunctie. Het nieuwe Gemeenlandshuis heeft een openbaar karakter, waar in een groene setting gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt, verbonden met het water en de oude stoere waterschapsfunctie.



1.1 Plangrens

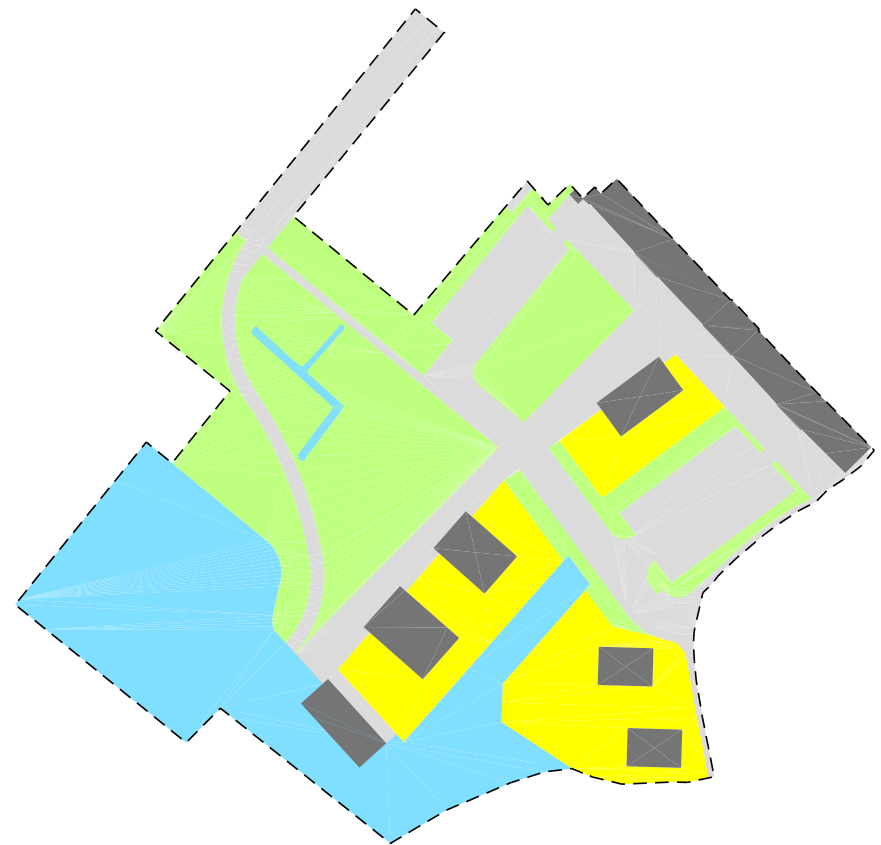


1.2 Grondgebruik en watertoets



Huidige situatie

Plangebied	11.544 m ²
Bebouwing	942 m ²
Verharding	2.246 m ²
Totaal	3.188 m²



Nieuwe situatie





Plangebied	11.544 m ²	
Bebouwing	1.088 m ²	
Uitgeefbaar tuin	792 m ²	50% van 1.584 m ²
Verharding	2.440 m ²	
Totaal	4.320 m²	

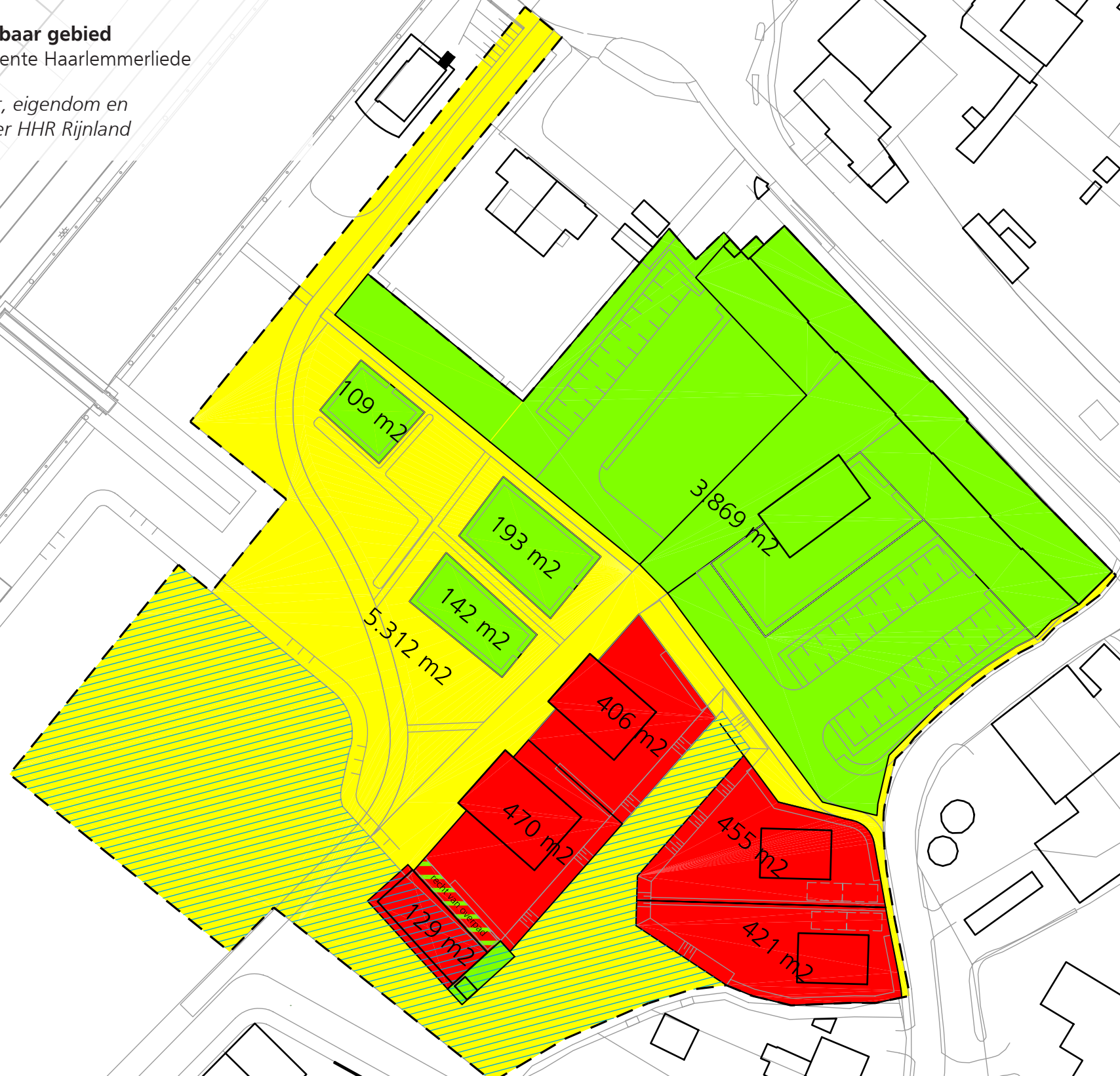
Toegevoegde verharding	1.132 m²	
te compenseren water	113 m ²	10%
nieuw water in plan	568 m ²	

1.3 Huidig eigendom



1.3 Nieuw eigendom

-  HHR Rijnland
-  uit te geven kavels
-  openbaar gebied
gemeente Haarlemmerliede
-  water, eigendom en
beheer HHR Rijnland





vinland
e terrein
DEN TOEGANG
T WITTE W. SURAFY



2 Inrichtingsplan

Het Rijnlandshuis heeft vanaf de zestiende eeuw tot op heden een combinatie van werken en wonen gekend. Vooral het zuidwestelijke gedeelte is heeft altijd een utilitaire functie gehad vanwege de aanwezigheid van de sluisdeur. Dat deel van het terrein moet dan ook ruim van opzet en zo veel mogelijk vrij van obstakels blijven. Zo blijft het uitzicht op het Spaarne vanuit het Rijnlandshuis tevens vrij.

Het terrein van het Gemeenlandshuis is nu functioneel en 'leeg' t.b.v. de oorspronkelijke functie, maar bij een transformatie van de gebouwen krijgt ook het terrein een andere functie. Het gebied wordt opengesteld voor de nieuwe vaste gebruikers, maar zal ook openbaar toegankelijk zijn. Hiervoor is een nieuwe terreininrichting nodig die de nieuwe functies kan opnemen. Op het terrein komen o.a. parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, moestuinen en gelegenheid om te verblijven. De nieuwe inrichting van het terrein geeft uitwerking aan het historische karakter van het terrein en haar gebouwen en doet recht aan de rijke geschiedenis van deze plek.

Vlak bij het Gemeenlandshuis is de inrichting 'formeel' met strakke hagen. Aan het water is de inrichting utilitair en veel meer open van aard. Aan de zuidoost-zijde wordt de bestaande bebouwing aangevuld met twee nieuwe woningen, de noordwest-zijde blijft open om zo het zicht op het Gemeenlandshuis en het water vrij te houden. Centraal door het plan, vanaf de ingang van het Gemeenlandshuis tot aan de fietsbrug naar Spaarnebuiten, komt een 'loper' van gebakken materiaal die de verschillende gebouwen met elkaar verbindt, een gezamenlijk plein. Deze loper ordent de ruimte en ontsluit de functies.




Verklaring

-  Grens plangebied
-  Uitgeefbaar
-  Bebouwing
-  Parkeren op eigen erf
-  Water




Materialisatie

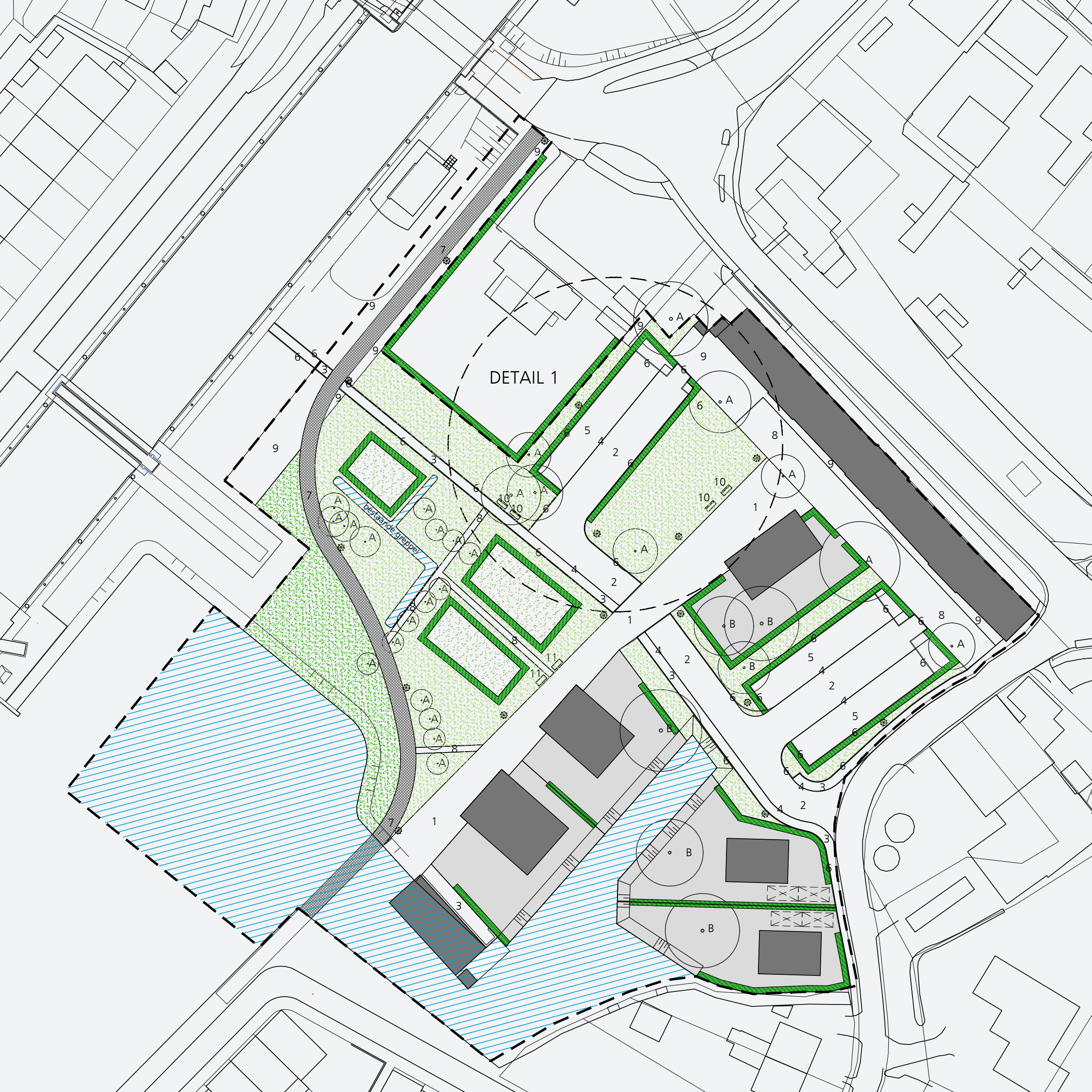
-  1 Wienerberger vormbak autentico - Ruston getrommeld WF Paars-rood genuanceerd - waalformaat 200x48x85 - halfsteens verband
-  2 Wienerberger wasserstrich autentico - Useton Arduin WF Zwart-grijs gesmoord - waalformaat 200x48x85 - keperverband
-  3 Wienerberger wasserstrich autentico - Useton Arduin WF Zwart-grijs gesmoord - waalformaat 200x48x85 - halfsteens verband
-  4 Wienerberger wasserstrich autentico - Useton Arduin WF Zwart-grijs gesmoord - waalformaat 200x48x85 - een strek
-  5 Wienerberger wasserstrich autentico - Useton Arduin WF Zwart gesmoord - waalformaat 200x48x85 - halfopen verband -grijs
-  6 Struyk Verwo - Opsluitband 12x25 - beton - hardsteenkleur 026
-  7 Fietspad asfalt grijs
-  8 Halfverharding HanseGrand - kleur Origineel 0/5, Beige - Münstergelb 0/5 - 0/8, C
-  9 Bestaande verharding
-  10 La Tonda bank met rugleuning 1490 x 612 mm
-  11 La Tonda bank zondert rugleuning 1490 x 510 mm
-  12 Lichtmast paaltop 3.50 m Metronomis Berlin (philips) , poedercoating RAL 9005

Vegetatie

-  A Bestaande bomen handhaven
-  B Fraxinus excelsior - Gewone Es
-  Carpinus betulus - Haagbeuk - 1,00 meter hoog

Kruiden vegetatie

-  Gras - intensief beheer 12x/jaar maaien
-  Gras/kruidenrijkmengsel - extensief beheer 4x/jaar maaien
-  Moestuin



2.1 Materialisatie

- 1 Wienerberger vormbak autentico - Ruston getrommeld WF
Paars-rood gereduceerd - waalformaat 200x48x85 - halfsteens verband



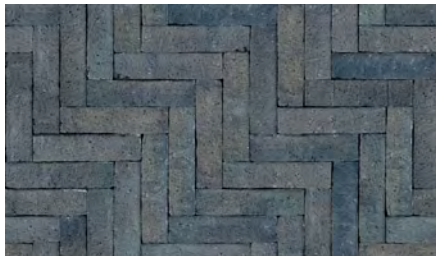
- 3 Wienerberger wasserstrich autentico - Useton Arduin WF
Zwart-grijs gesmoord - waalformaat 200x48x85 - halfsteens verband



- 5 Wienerberger wasserstrich autentico - Useton Arduin WF
Zwart-grijs gesmoord - waalformaat 200x48x85 - halfopen verband



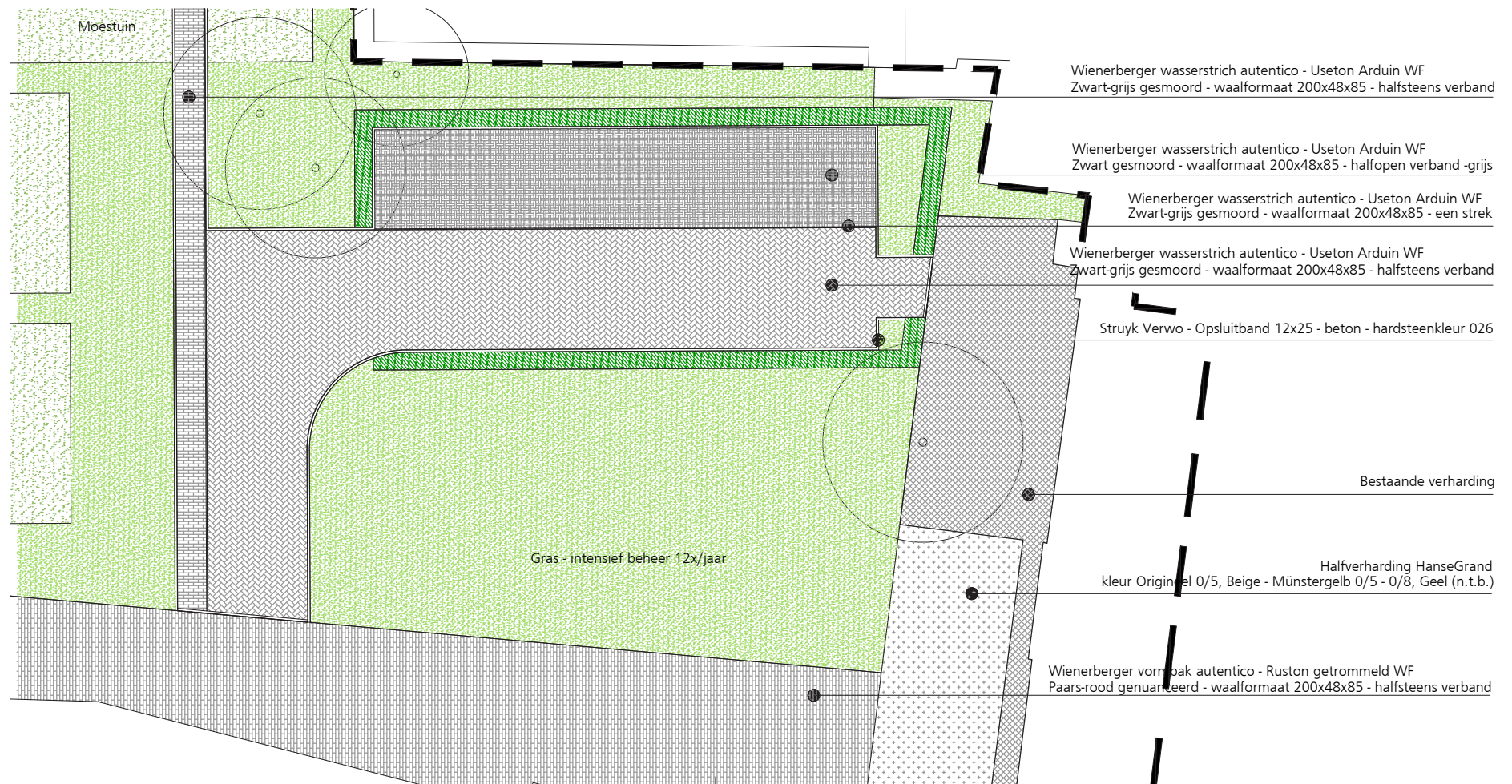
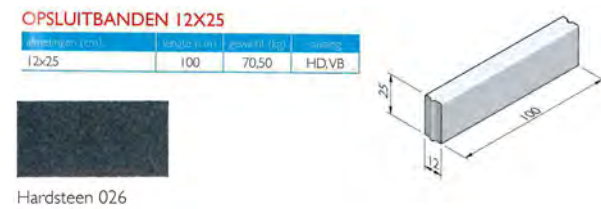
- 2 Wienerberger wasserstrich autentico - Useton Arduin WF
Zwart-grijs gesmoord - waalformaat 200x48x85 - keperverband



- 4 Wienerberger wasserstrich autentico - Useton Arduin WF
Zwart-grijs gesmoord - waalformaat 200x48x85 - een strek

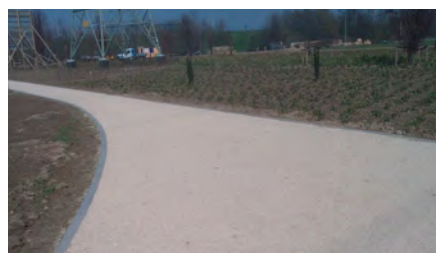


- 6 Struyk Verwo-Opsluitband
12x25-beton-hardsteenkleur 026



Materialisatie

7 Fietspad asfalt grijs



8 halfverharding HanseGrand, kleur Beige of Geel



9 Bestaande verharding



Beplanting

A Bestaande bomen handhaven



B Salix alba - Gewone Wilg



Carpinus betulus -
Haagbeuk 1,00 meter hoog



Kruiden vegetatie

Gras intensief beheer 12x/jaar



Gras extensief beheer 4x/jaar
kruidenrijk



2.3 Inrichtingselementen

Parkeren



Autoweg



Verlichting



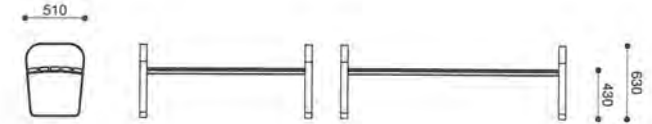
Philips Metronomis
Berlin, Cambridge of Anncy
4m'-paaltopmast, conisch
poedercoating RAL 9005

Zitbanken



La tonda 80x34 mm
lengte 1490 en 1940 mm

Bank ohne Rückenlehne
Bench without backrest
Banc sans dossier
31 / 40 / 46 kg



Bank mit Rückenlehne
Bench with backrest
Banc avec dossier
39 / 48 / 54 kg

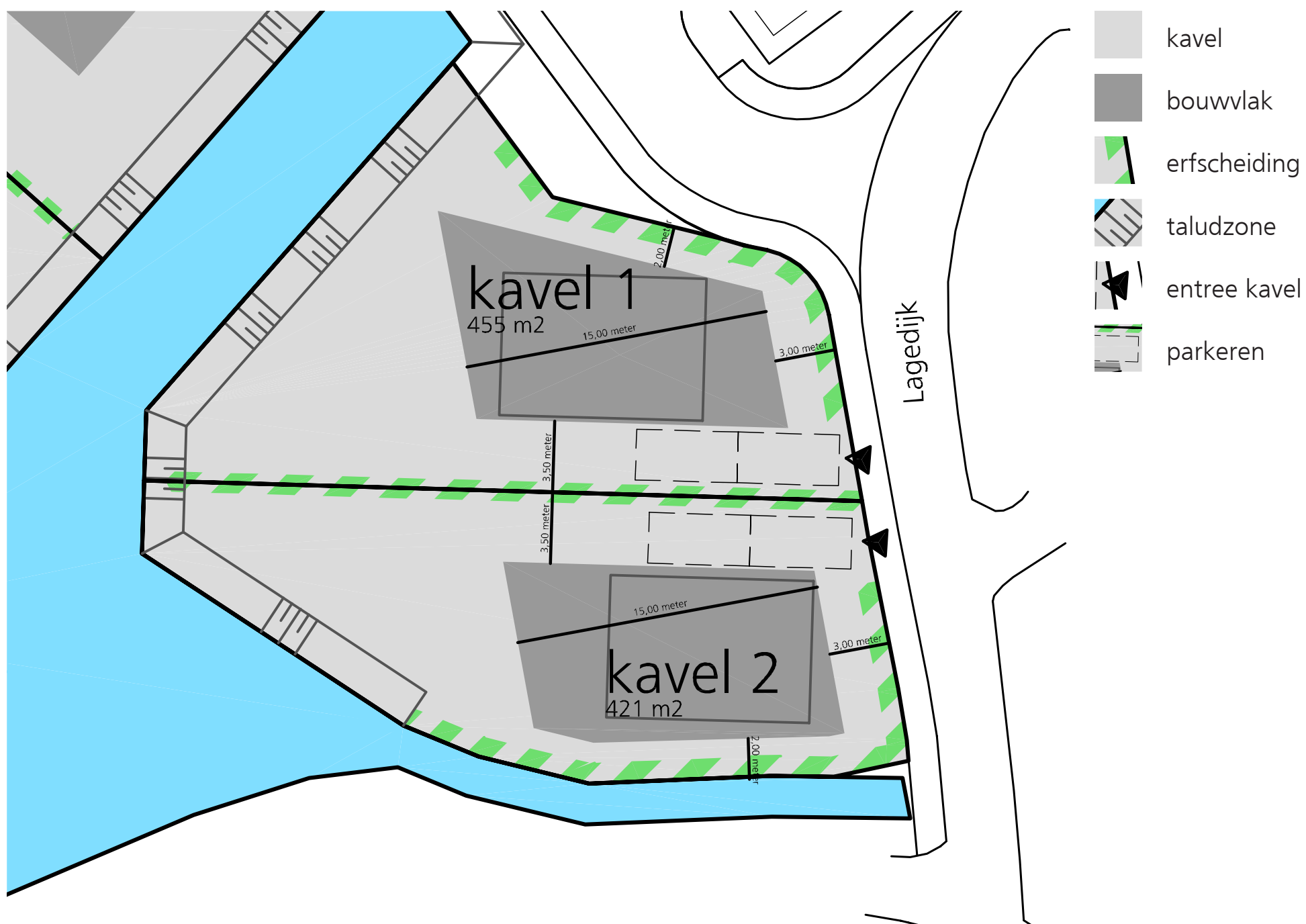


3 Beeldkwaliteitplan





3.1 Vrije kavels



De woningen die op de vrije kavels gerealiseerd worden dienen te voldoen aan het vast te stellen Bestemmingsplan, het Bouwbesluit en het Politiekeurmerk. Voor de vrije kavels op het terrein van het Gemeenlandshuis te Spaarndam gelden voorts de volgende eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit:

Massa en ligging

- De woning dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden
- De maximale bouwvelop is twee bouwlagen met een kap
- De noklijn loopt parallel aan de langste zijde van de woning, de kaphelling van het dak is tussen 30° en 50°.
- De woning is met de voorzijde georiënteerd op de Lagedijk
- Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa

Inrichting kavel

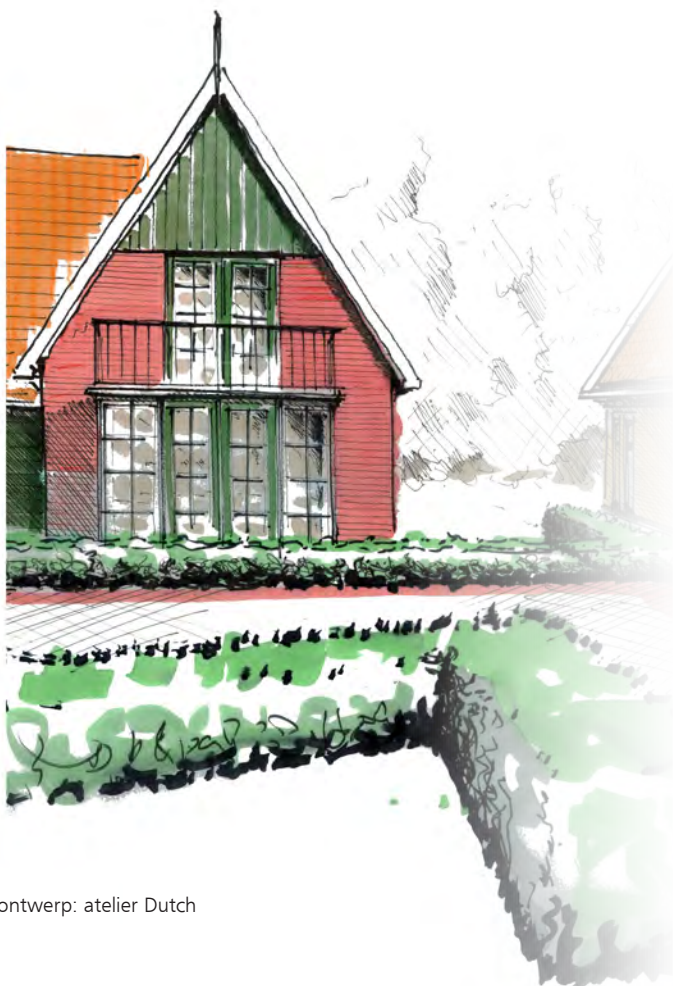
- Er dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden
- Het talud en de beschoeiing (taludzone) dienen intact gehouden te worden. In de taludzone mag een steiger en/of terras gerealiseerd worden over een maximale breedte van 3 meter
- De overgang tussen privé en openbaar dient mee-ontworpen te worden bij de nieuwbouw:
- Erfscheidingen tussen de woningen en tussen privé en openbaar dienen als haag uitgevoerd te worden (schermen en muren zijn uitgesloten). Deze mogen alleen op de aangegeven locatie komen.
- Voor de voorgevelrooilijn mogen de erfscheidingen niet hoger zijn dan 0,80 meter, achter de voorgevelrooilijn mogen de erfscheidingen niet hoger zijn dan 1,80 meter
- Aan de waterzijde mogen geen erfscheidingen toegepast worden

Architectonische uitwerking

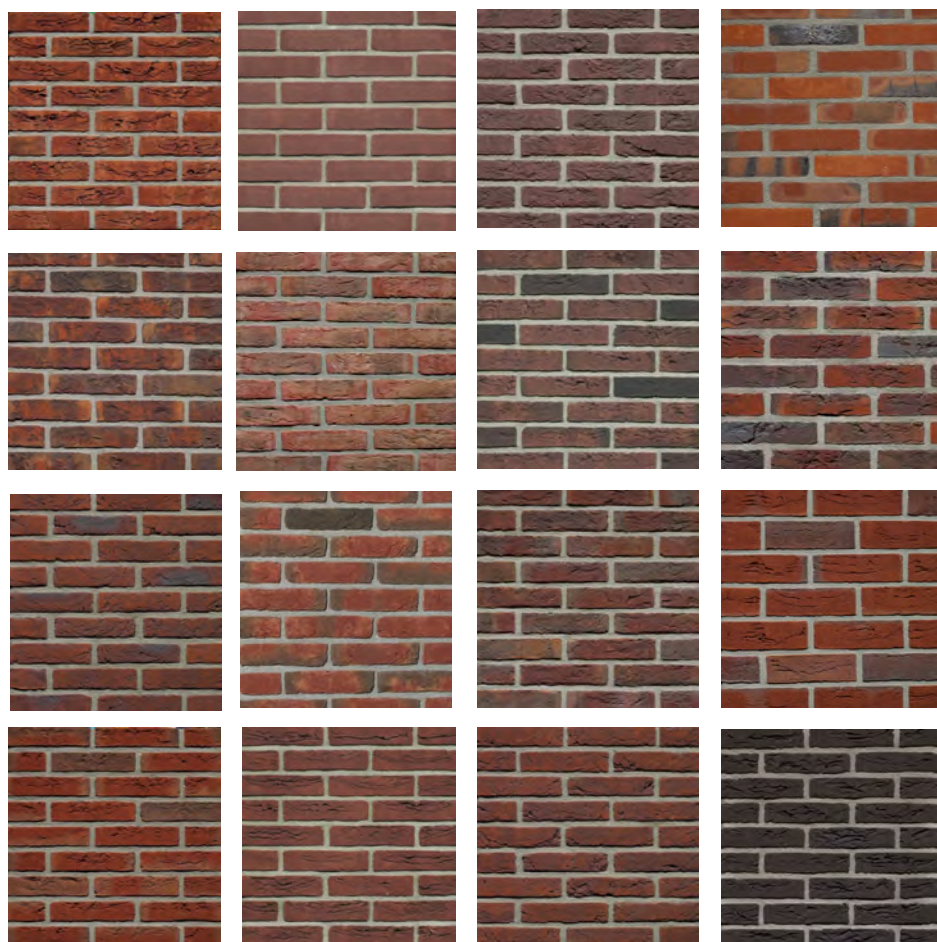
- De architectuur van de woning moet passend zijn binnen de stedenbouwkundige context: de architectuur dient in samenhang te zijn met de omgeving
- De woningen hebben ieder een eigen individuele uitstraling
- Detaillering: traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- Woningen kunnen een eigen identiteit krijgen door ornamentiek (luiken, bloembakken, balkonhekjes, luifels, kozijnen, deuren, etc.)
- Woningen kunnen onder architectuur gebouwd worden, of als cataloguswoning mits passend in de context en 'stijleerlijk'.

Materiaal- en kleurgebruik

- Hoofdmateriaal: Metselwerk in genuanceerde tinten (rood-bruin), eventueel in combinatie met puien, houten beschot of panelen
- Vaste delen van de kozijnen worden in hout uitgevoerd en met de kleur wit
- Draaiende delen van de kozijnen, luiken, rabatdelen etc. worden in hout uitgevoerd. De kleur is Rijnlands groen, met als alternatief wit.
- Dakbedekking: keramische dakpannen. Deze kunnen rood of antraciet zijn, mat of glanzend.
- Op-, aan- en uitbouwen zijn in kleur en materiaal in samenhang met het hoofdgebouw



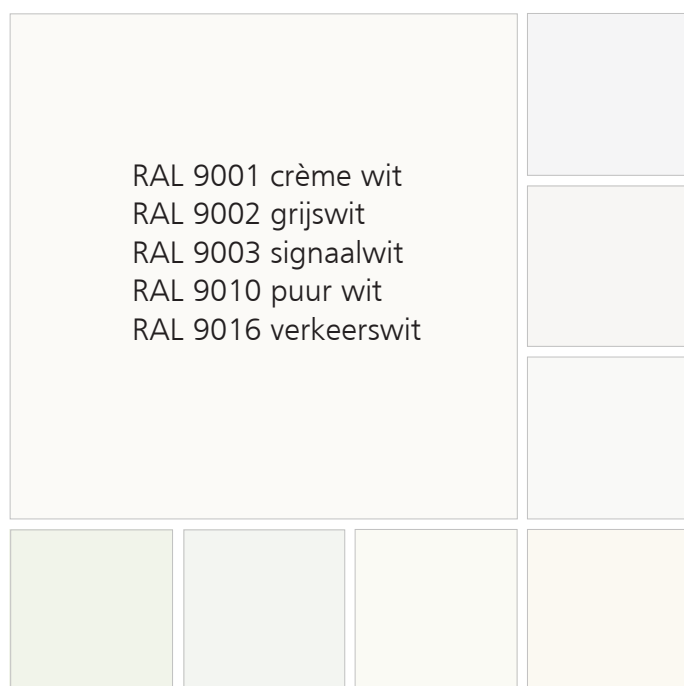
Hoofdmateriaal: Metselwerk in genuanceerde tinten (rood-bruin),
eventueel in combinatie met puien, houten beschoot of panelen



Dakbedekking: keramische
dakpannen, rood of antraciet



Kozijnen - vaste delen, boeiboorden, goten etc. :
Hout. Kleur: wit

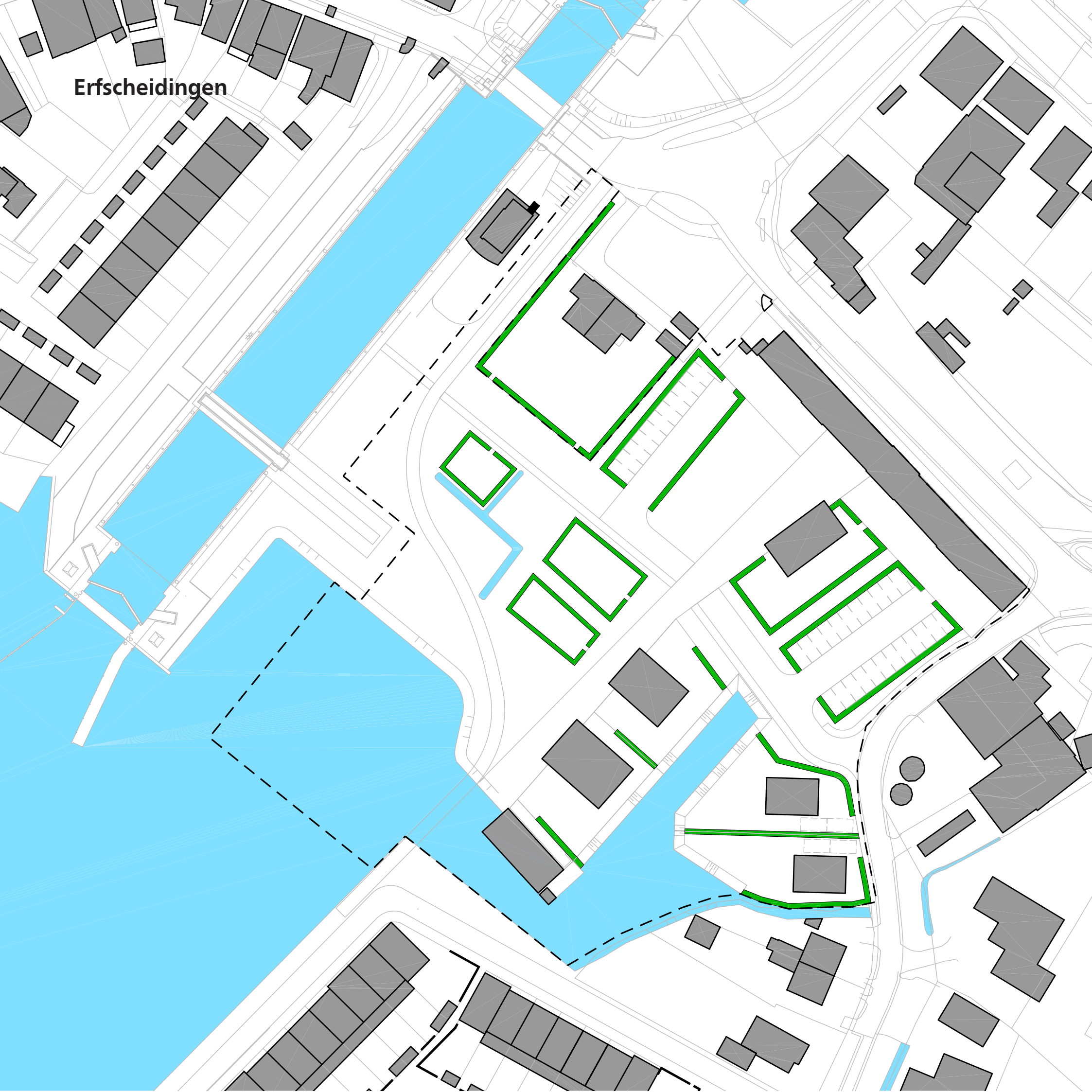


Kozijnen - draaiende delen, luiken,
rabatdelen, houtgevels :
Hout. Kleur: Rijnlands groen of wit





Erfscheidungen



De overgang tussen privé en openbaar dient ontworpen en gerealiseerd te worden:

- Erfscheidingen tussen de woningen en tussen privé en openbaar dienen als haag uitgevoerd te worden (schermen en muren zijn uitgesloten)
- Voor de voorgevelrooilijn mogen de erfscheidingen niet hoger zijn dan 0,80 meter, achter de voorgevelrooilijn mogen de erfscheidingen niet hoger zijn dan 1,80 meter



3.2 Bestaande bebouwing

De drie bestaande werkschuren (gebouw 2, 3 en 4) op het terrein krijgen een andere functie. Er kunnen woningen in komen, en in de noordelijke schuur (gebouw 2) kan ook een andere functie komen (horeca, kantine, etc.). Indien de functie verandert, betekent dat dat er waarschijnlijk aan de massa en de mate van openheid van de gevel iets zal veranderen.

Gebouw 3 en 4 zijn Rijksmonumenten. Hiervoor gelden beperkingen van wat mogelijk is om het gebouw aan te passen aan een nieuwe functie. Voorts is het van belang de gemeenschappelijke uitstraling (ensemble-werking), die de vier gebouwen tezamen hebben, te behouden. Deze ensemblewerking komt voort uit de uniforme kleurstelling, beperkte afwijkingen in materialisering, gelijkwaardige volumes en de ligging op één lijn.

Via de beeldkwaliteitsregels wordt erop gestuurd dat:

- elke aanpassing zich voegt naar het betreffende bestaande gebouw
- de onderlinge samenhang tussen de gebouwen niet verloren raakt
- er een architectonische relatie blijft met het hoofdgebouw



Ensemblewerking door kleurstelling, materialisering, volumes en ligging



Materialen en kleuren sluiten aan op Gemeenlandshuis

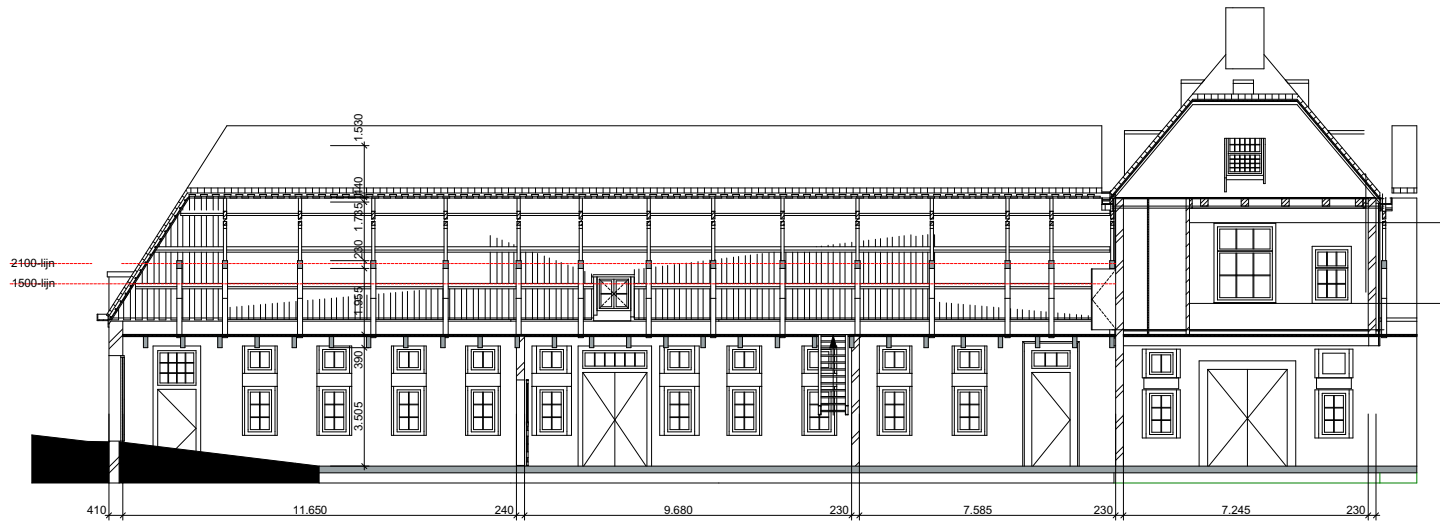
-  kavel
-  bouwvlak
-  erfscheiding
-  taludzone
-  entree kavel
-  parkeren



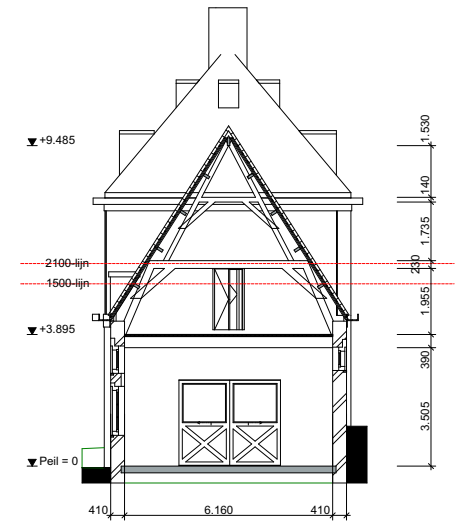
Hoofdgebouw

Voor het Gemeenlandshuis zelf worden bij deze geen beeldkwaliteitscriteria geformuleerd. Het is een Rijksmonument met bijbehorende wettelijke bescherming. Uitgangspunt is dat er geen grote aanpassingen plaats vinden die het beeld van het pand veranderen. Mogelijke kleine aanpassingen aan binnenzijde respecteren de bestaande situatie en hebben geen gevolgen voor de buitenzijde.

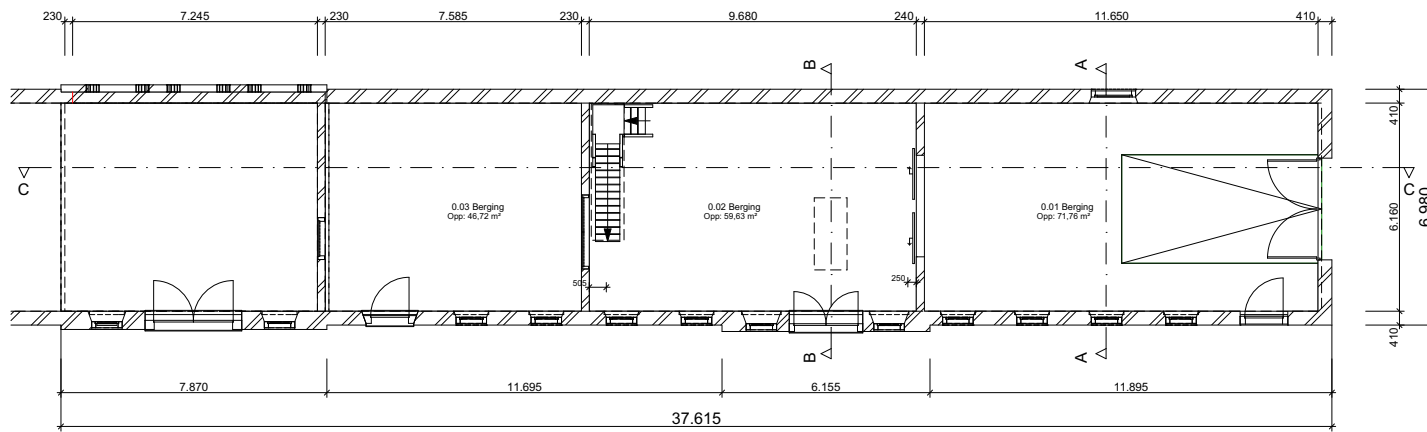




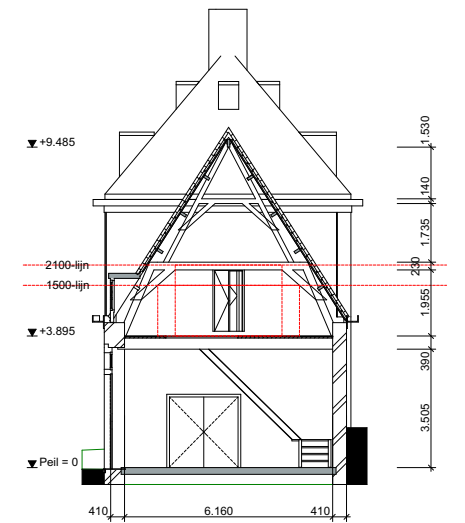
Doorsnede C-C



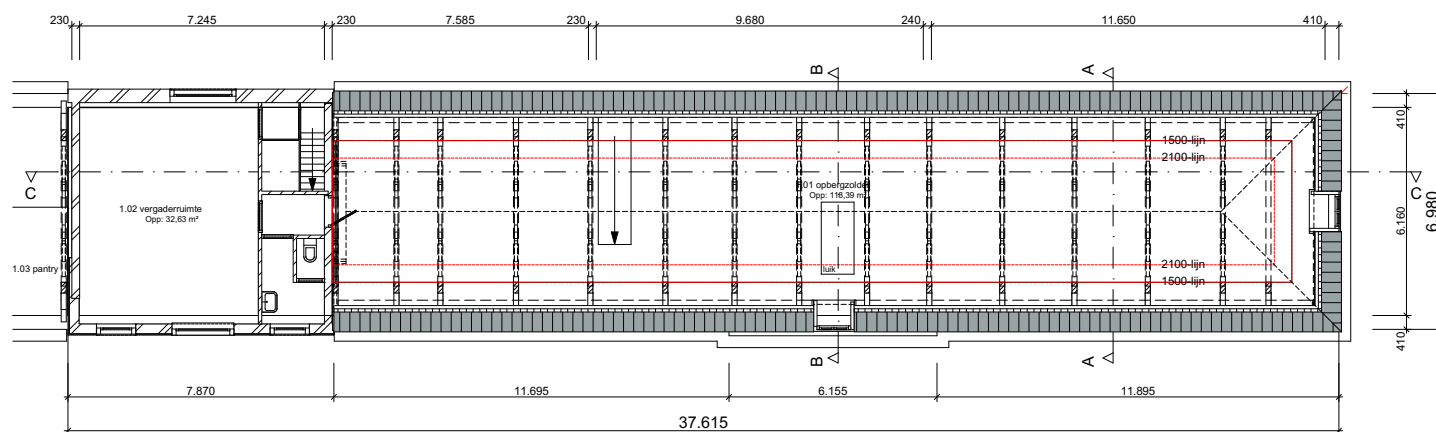
Doorsnede A-A



Begane grond



Doorsnede B-B



1e verdieping

Voormalige werkschuren

Gebouw 1
Gemeenschapshuis
(Rijksmonument)



Gebouw 2
Kantoorgebouw



Gebouw 3
werkplaats
(Rijksmonument)



Gebouw 4
Houtopslag
(Rijksmonument)



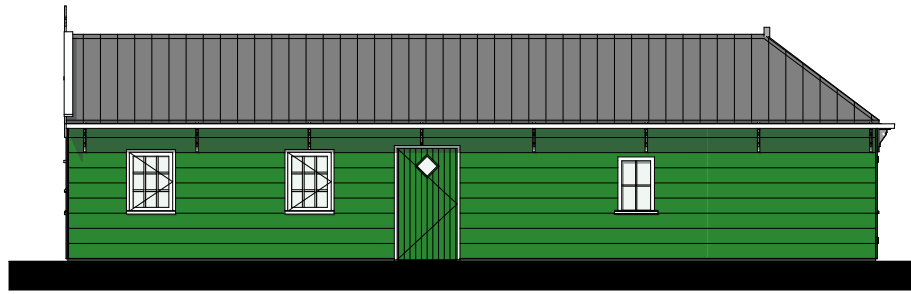
Gebouw 5
Boothuis



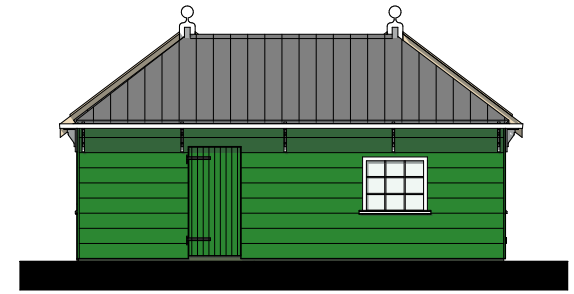
Gebouw 2



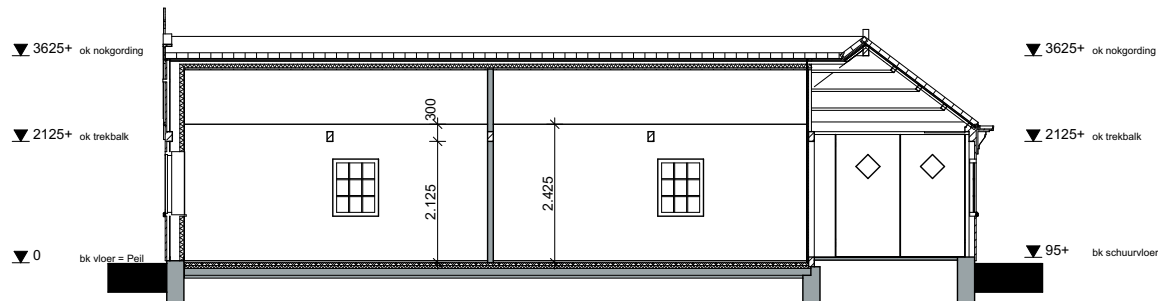
Gebouw 2



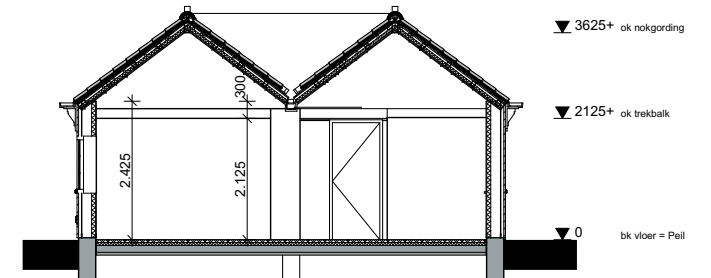
Voorgevel



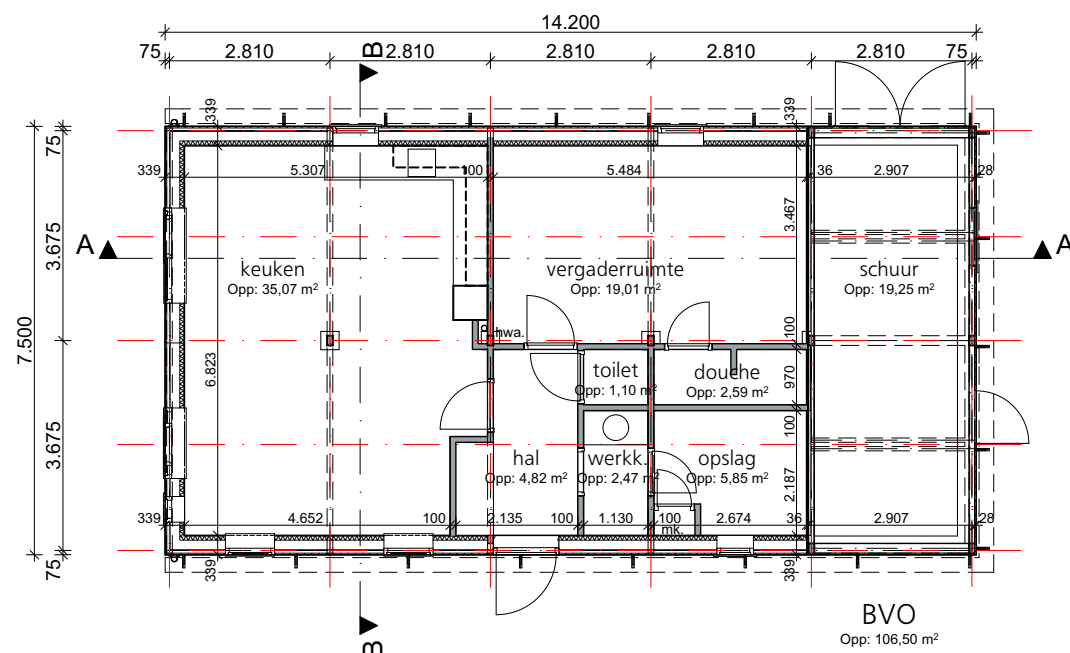
Rechtergevel



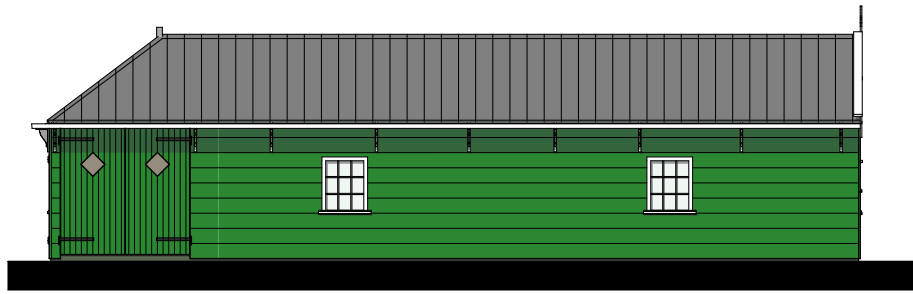
Doorsnede A-A



Doorsnede B-B



Begane grond



Achtergevel



Linkergevel

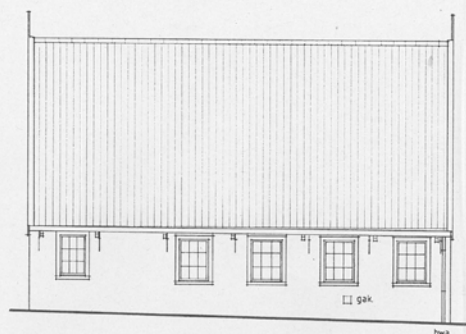


Gebouw 3

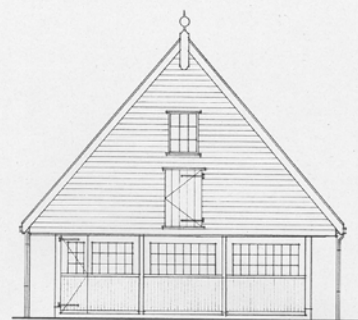
Bouwtekening, 1994



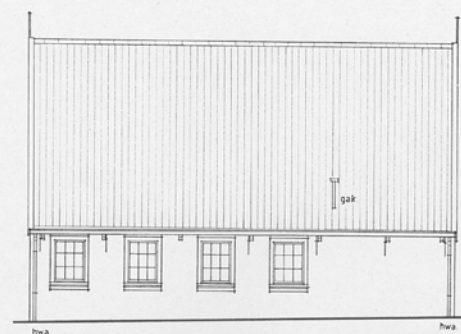
Vorgevel



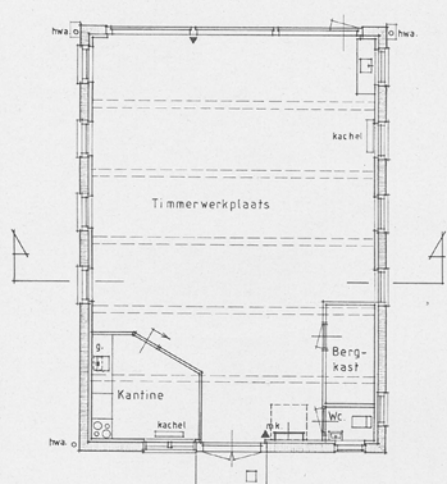
Rechter Zijgevel



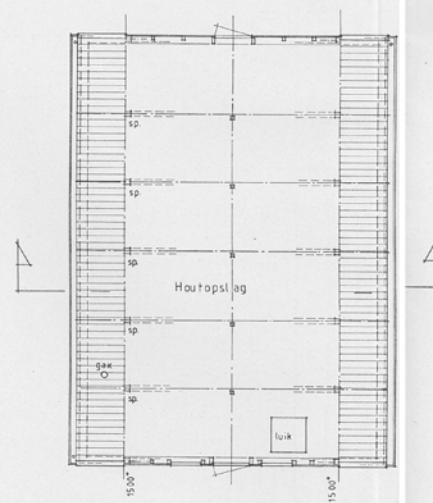
Achtergevel



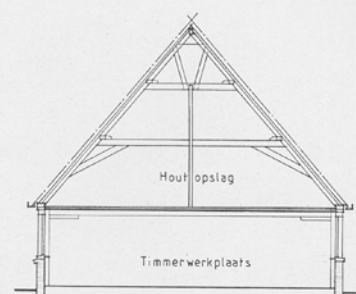
Linker Zijgevel



Begane grond



Verdieping

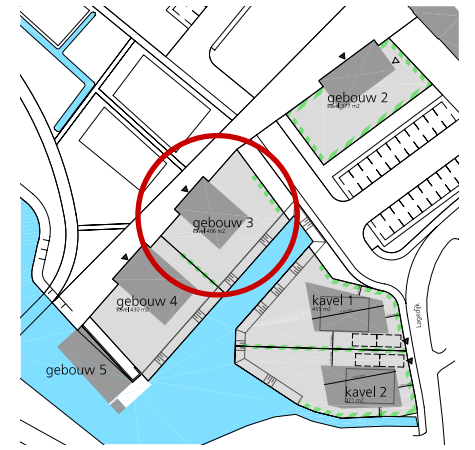


Doorsnede

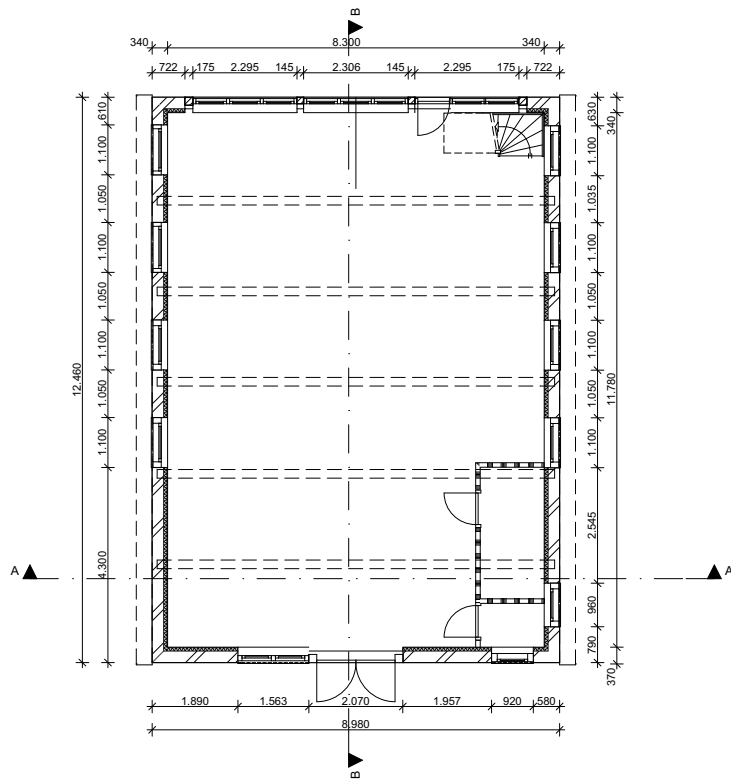
Werk: Gemeenschapshuis Spaarndam
Opdrachtgever: Hoogheemraadschap van Rijnland
BESTAANDE TOESTAND
TIMMERLOODS
Get: ldr Dd: 23-09-94 Schaal: 1:100 Blad: A01^a
medewerkend architect Paul Rietbroek AvB Werknr: 8418
Architectenburo ir. Boudewijn Veldman

a - 13-03-95

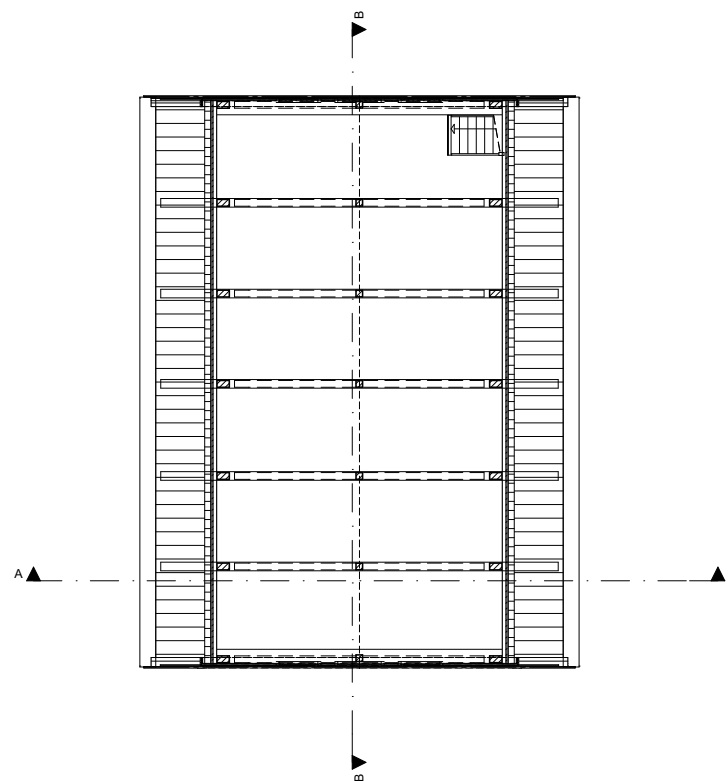
071-130028



Gebouw 3



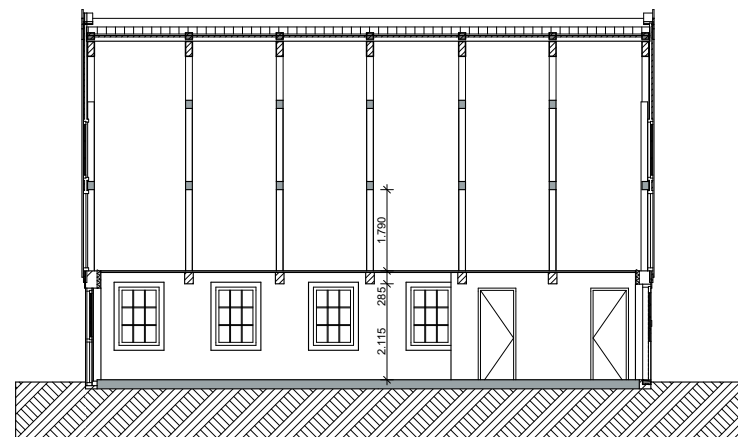
Begane grond Timmerloods



1e Verdieping Timmerloods



Doorsnede A-A Timmerloods



Doorsnede B-B Timmerloods



Voorgevel Timmerloods



Rechterzijgevel Timmerloods



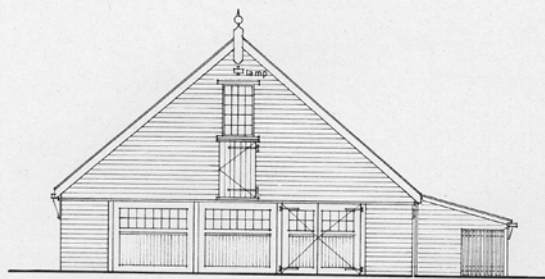
Achtergevel Timmerloods



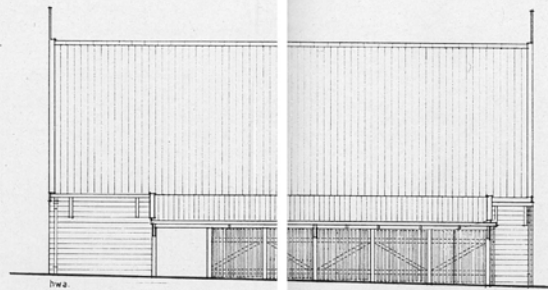
Linkerzijgevel Timmerloods

Gebouw 4

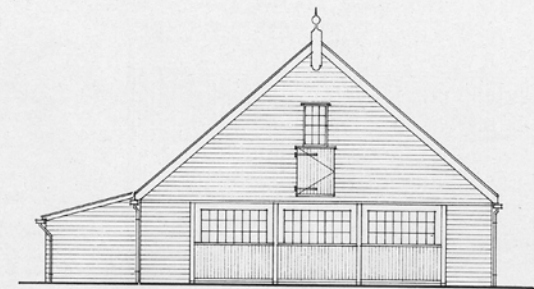
Bouwtekening, 1994



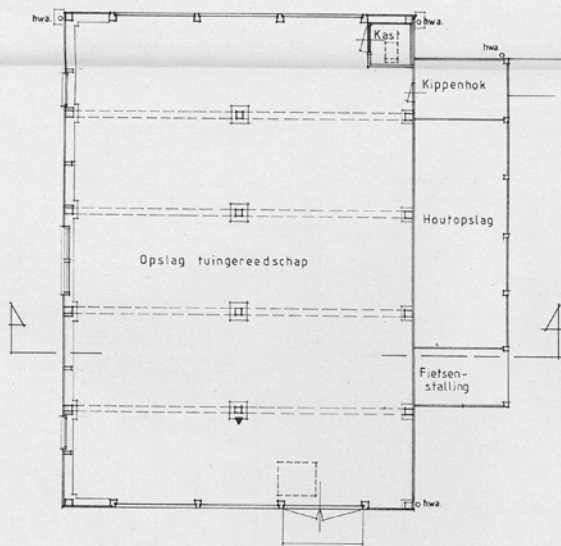
Voorgevel



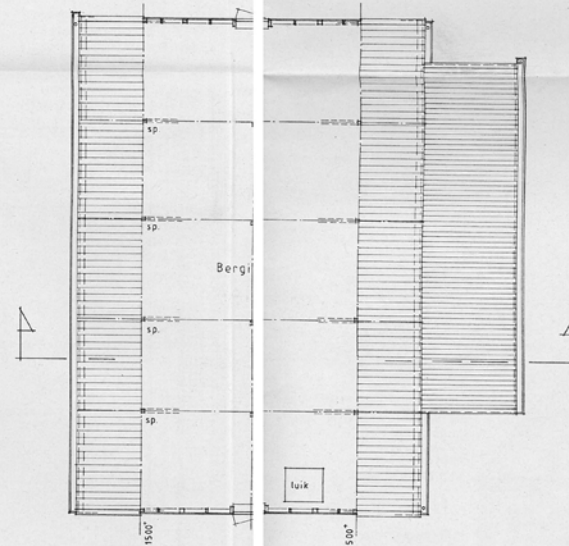
Rechter Zijgevel



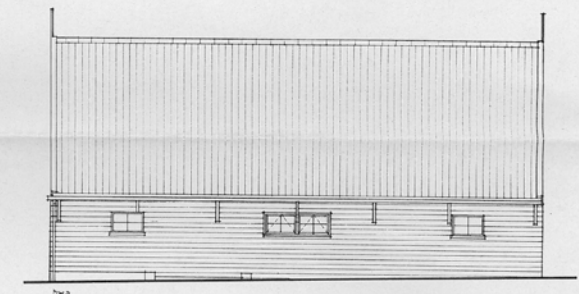
Achtergevel



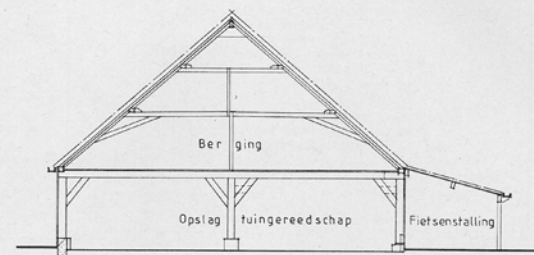
Begane grond



Verdieping



Linker Zijgevel

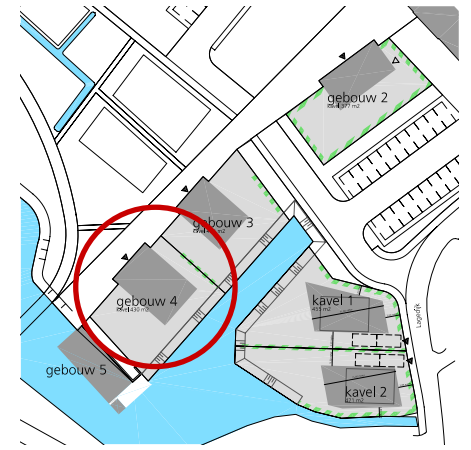


Doorsnede

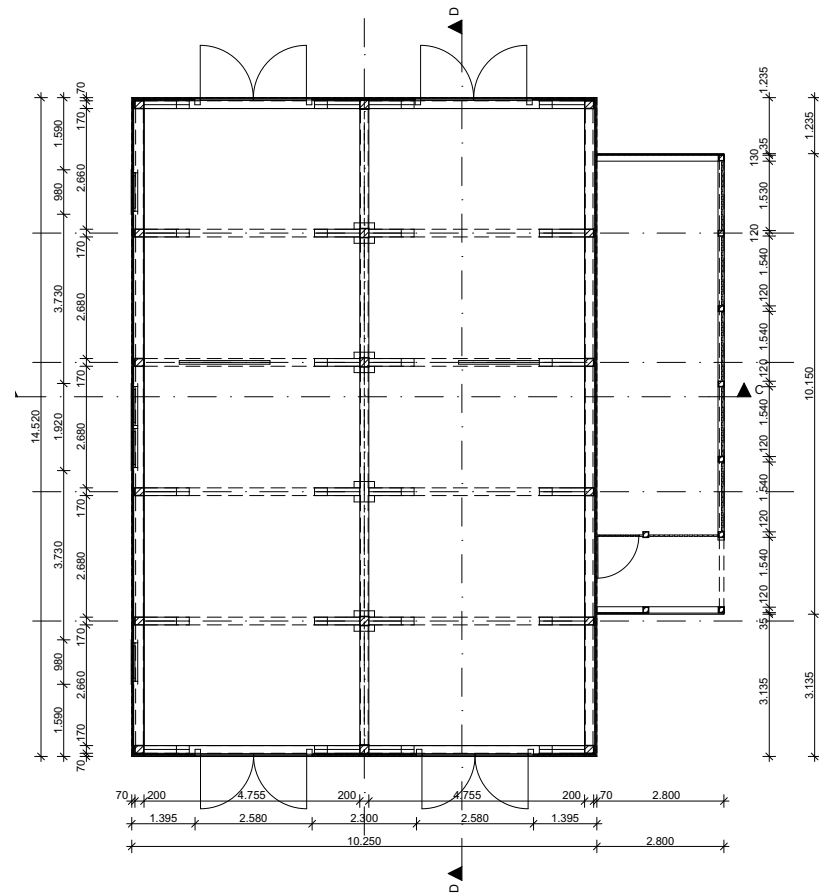
Werk: Gemeenschapshuis Spaarndam
Opdrachtgever: Hoogheemraadschap van Rijnland
**BESTAANDE TOESTAND
HOUTLOODS**
Get: ldr Dd: 23-09-94 Schaal: 1:100 Blad: A02^a
Werknr: 9418
medewerkend architect Paul Rietbroek AvB
Architectenburo ir. Boudewijn Veldman

1-13-03-95

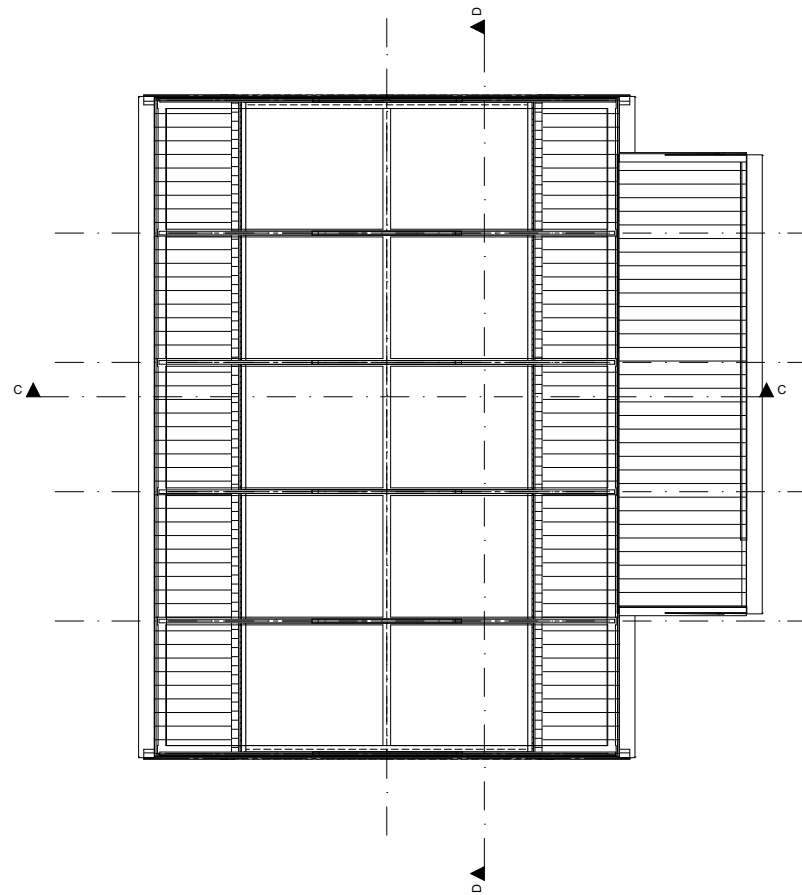
071-130028



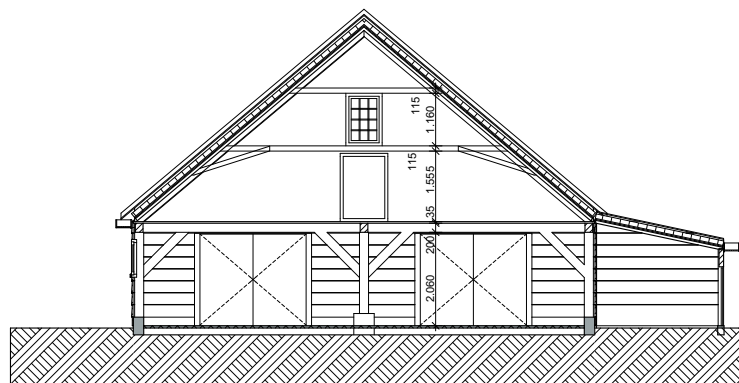
Gebouw 4



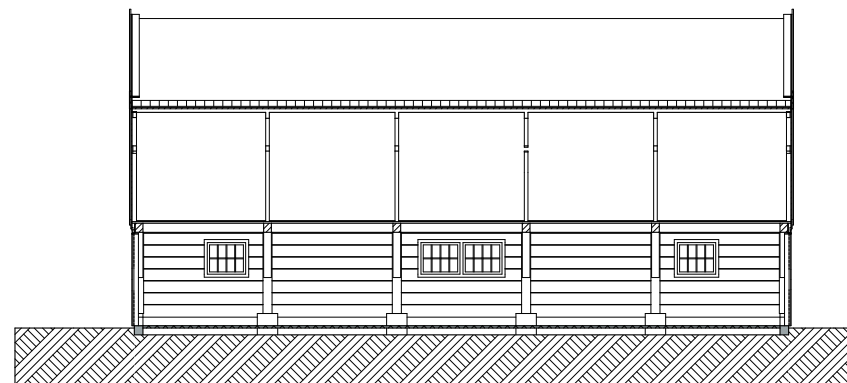
Begane grond Houtloods



1e Verdieping Houtloods



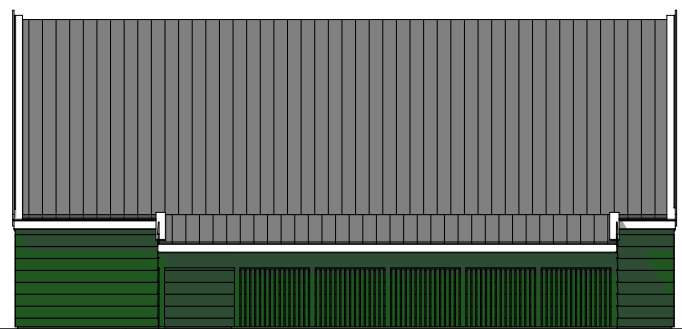
Doorsnede C-C Houtloods



Doorsnede D-D Houtloods



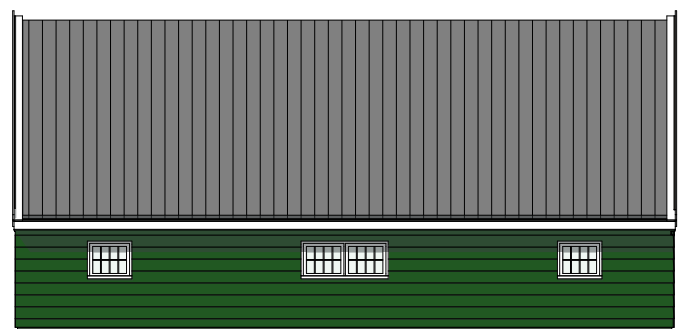
Voorgevel Houtloods



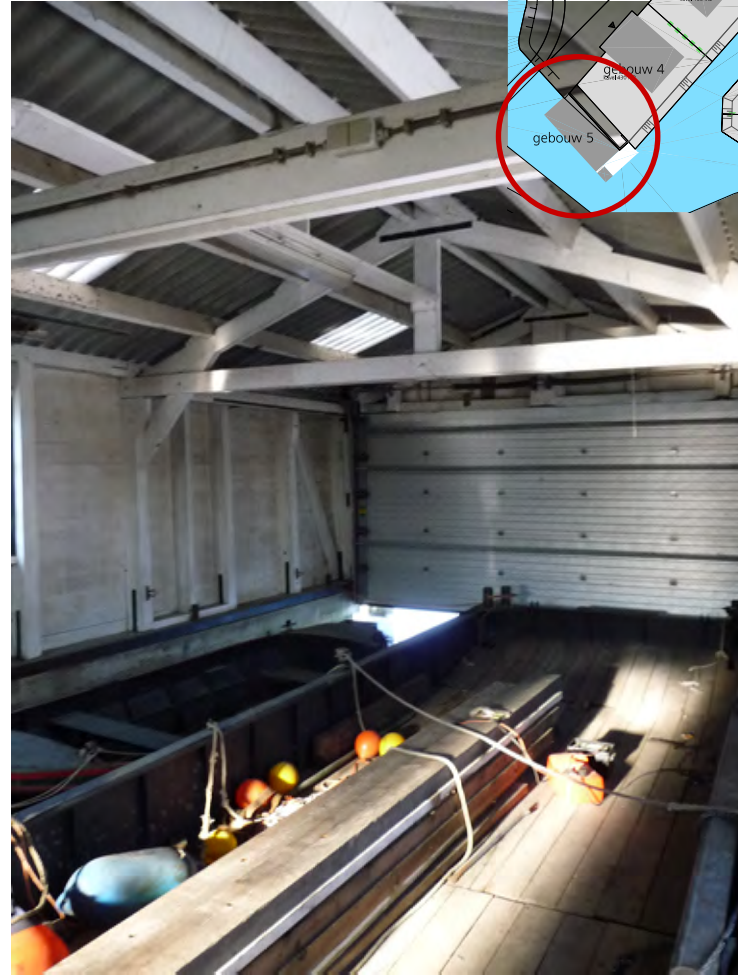
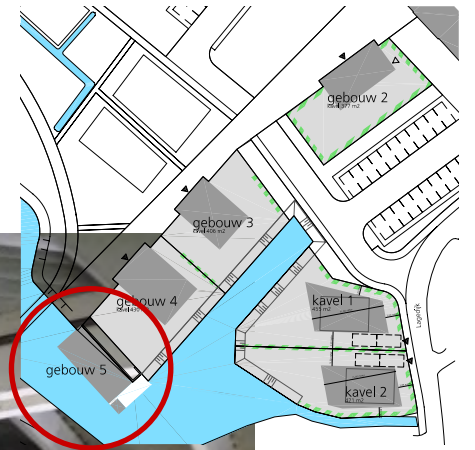
Rechterzijgevel Houtloods



Achtergevel Houtloods



Linkerzijgevel Houtloods



Beeldkwaliteitscriteria

Voor de voormalige werkschuren gelden de volgende criteria ten aanzien van de beeldkwaliteit:

Massa en ligging

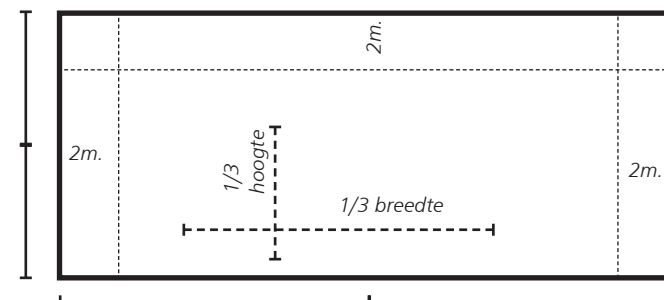
- De footprint van de gebouwen mag niet groter worden, uitbreidingen (aan- of uitbouwen) op de begane grond zijn niet dus niet toegestaan
- De voorzijde is georiënteerd op de centrale looper en staat daar op. De erfscheiding ligt iets terug t.o.v. de voorgevel, conform het inrichtingsplan
- *Een gesloten dakvlak is kenmerkend voor de functie als werkplaats. Een te veel aan daglichtopeningen in de vorm van dakkapellen of dakramen verzwakt de herkenbaarheid van het gebouw en het oorspronkelijke of huidige gebruik. Dakkapellen zijn derhalve niet gewenst. Aanpassingen in het dakvlak zijn mogelijk, maar wel zo beperkt en sober mogelijk. Dakramen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:*
 - positie en aantal zorgen voor een rustig gevelbeeld
 - totale breedte is max. $1/3$ van breedte dakvlak
 - totale hoogte is max. $1/3$ hoogte dakvlak
 - plaatsing min. 2 meter van de voorzijde en achterzijde dakvlak
 - plaatsing min. 2 meter van de nok

Inrichting kavel

- Er mogen geen parkeerplaatsen op de kavel gerealiseerd worden
- Het talud en de beschoeiing (taludzone) dienen intact gehouden te worden. In de taludzone mag een steiger en/of terras gerealiseerd worden over een maximale breedte van 3 meter
- Erfscheidingen tussen de woningen en tussen privé en openbaar dienen als haag uitgevoerd te worden (schermen en muren zijn uitgesloten).
- De erfscheidingen mogen alleen op de op de kaart aangegeven positie gerealiseerd worden, en mogen niet hoger zijn dan 1,80 meter

Architectonische uitwerking

- De huidige architectonische uitstraling is het uitgangspunt voor aanpassingen aan de woning
- Vormgeving, detaillering en technieken mogen eigentijds of historiserend zijn, zolang materialen en kleurtoepassingen worden gebruikt die reeds in het gebouw voorkomen.
- Ingrepen in de gevel en/of het dakvlak zijn toegestaan, om te voldoen aan eisen van bijvoorbeeld daglichttoetreding
- Nieuwe openingen voegen zich in het bestaande lijnenspel van de gevel, zoals randen van kozijnen, goten, balken, rabatdelen



Dakvlak. Regels omvang ramen



Vergroten daglicht, zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande openingen

Materiaal- en kleurgebruik

- Er worden per gebouw alleen materialen en kleurtoepassingen gebruikt die in het betreffende gebouw al voorkomen.
- Dakpannen zijn vanwege bovenstaand dus alleen keramisch en anthraciet kleurig
- Indien het gebouw in zijn geheel opnieuw geschilderd wordt, worden dezelfde kleurenvoorschriften gehanteerd als voor de nieuwbouw van de vrije kavels (wit en Rijnlands Groen)

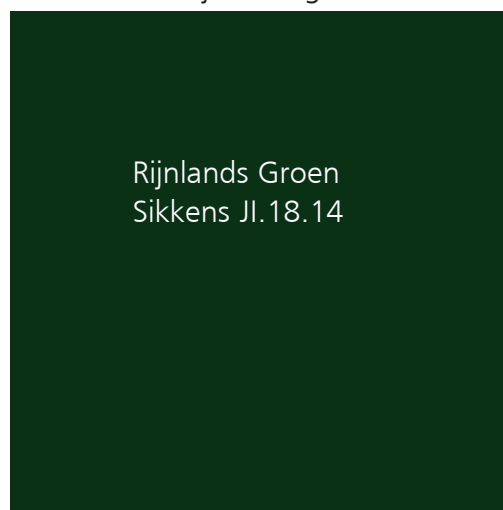
Specifieke criteria

- Bij het botenhuis mag een schuur gebouwd worden met een footprint van 2 bij 3 meter, aan de achterzijde (zuid-oostzijde). Het gebouwtje zal direct naast, of aan het botenhuis gebouwd worden, maar zal qua hoogte duidelijk ondergeschikt moeten zijn aan het botenhuis. Voor dit gebouwtje gelden dezelfde regels ten aanzien van materiaal- en kleurgebruik.
- Bij gebouw 2 kan ten bate van een eventuele horecafunctie een uitwendige overkapping gemaakt worden. Dit kan alleen op het kavel dat bij het gebouw hoort dus aan de zuid-west of zuid-oost zijde. Deze overkapping heeft een lichte, open constructie en is qua hoogte duidelijk ondergeschikt aan het gebouw. Ook voor deze overkapping gelden dezelfde regels ten aanzien van materiaal- en kleurgebruik.

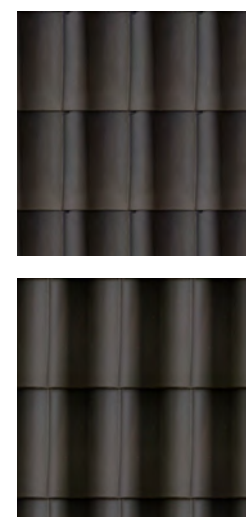
Kozijnen - vaste delen, boeiboorden, goten etc. :
Hout. Kleur: wit



Kozijnen - draaiende delen, luiken,
rabatdelen, houtgevels :
Hout. Kleur: Rijnlands groen of wit



Dakbedekking: keramische
dakpannen anthraciet

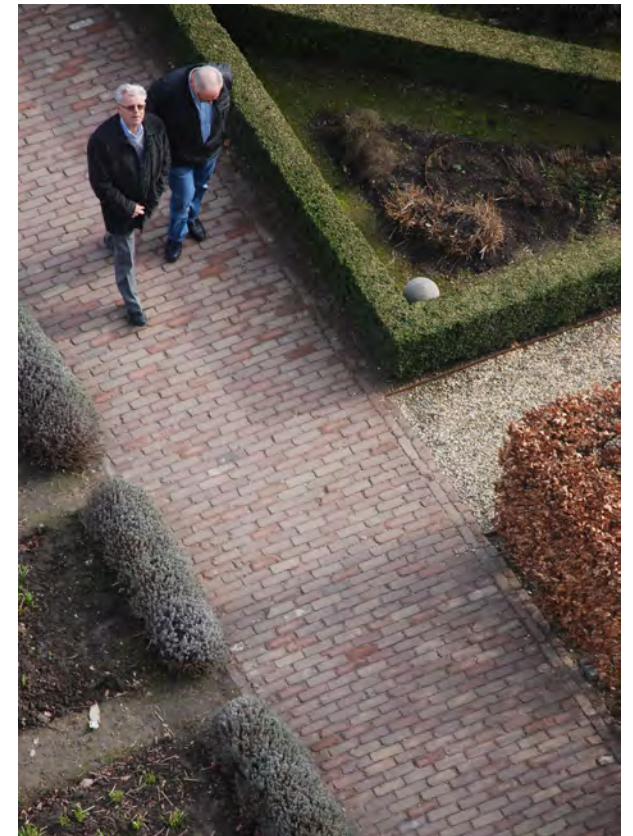


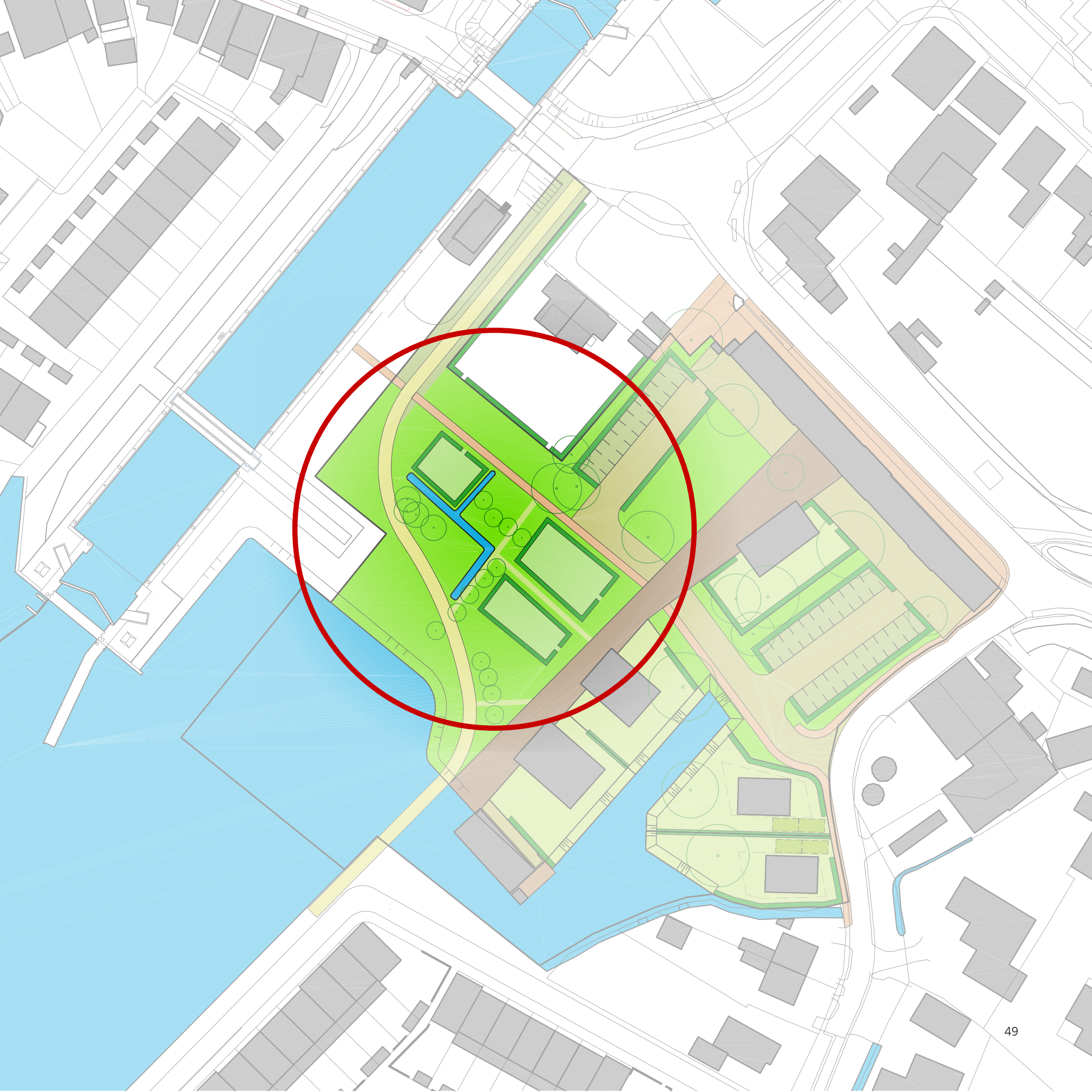
3.3 Moestuinen

Uitgangspunt

De toelichting op de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht zegt: Het huis Rijnland, waarin vanouds het beheer van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt geregeld, vormt met bijgebouwen en moestuin een complex van historisch belang. Het levert aan de oostzijde een goede afsluiting op van het beschermde gebied.' Het is derhalve de intentie om de moestuin op een andere plek op het terrein terug te laten komen, waardoor het bovengenoemde ensemble van het Rijnlandshuis, gebouwen en moestuin behouden blijft.

De functie van de moestuin(en) is dus in eerste instantie ter aankleding en historische betekenisgeving van het terrein. Het betreft dus een 'historische' moestuin, zoals een zgn. Franse moestuin, een klooster- of kasteel (moes-)tuin. Daarbij is niet uitgesloten dat de moestuinen particulier aangelegd en beheerd kunnen worden. Om de moestuinen aan te laten sluiten bij het historische karakter van het terrein en het voorgestane beeld voor de nieuwe inrichting, gelden bij de aanleg derhalve een aantal randvoorwaarden





Randvoorwaarden

Randvoorwaarden voor de opzet, inrichting en beheer van de moestuinen:

- Het algemene beeld van de moestuin(en) moet passen binnen het totaalontwerp voor het terrein en die van een historische moestuin. De bijgevoegde referentiebeelden geven een idee van het beeld.
- Orthogonale structuur (dus rechte lijnen die haaks op elkaar staan) is van belang om dat historische beeld te bereiken
- Het ontwerp dient 'simpel' en makkelijk te onderhouden zijn.
- Opstellen zoals hekken, kassen, berghokken e.d. mogen maximaal 1,5 m. hoog zijn
- Er mogen alleen natuurlijke en duurzame materialen toegepast worden. Hout, bamboe, gebakken klinkers (evt. aangevuld met betonnen tegels), glas.
- Materialen die niet toegepast mogen worden zijn: kunststof, volkernplaten, materiaal die niet in de materiaaleigen kleur zijn toegepast (bijv. hout in felle kleuren).
- De tuinen dienen te allen tijde schoon, heel en opgeruimd te zijn.
- Het ontwerp voor de inrichting van de moestuinen is ter nadere beoordeling en per jaar te toetsen.

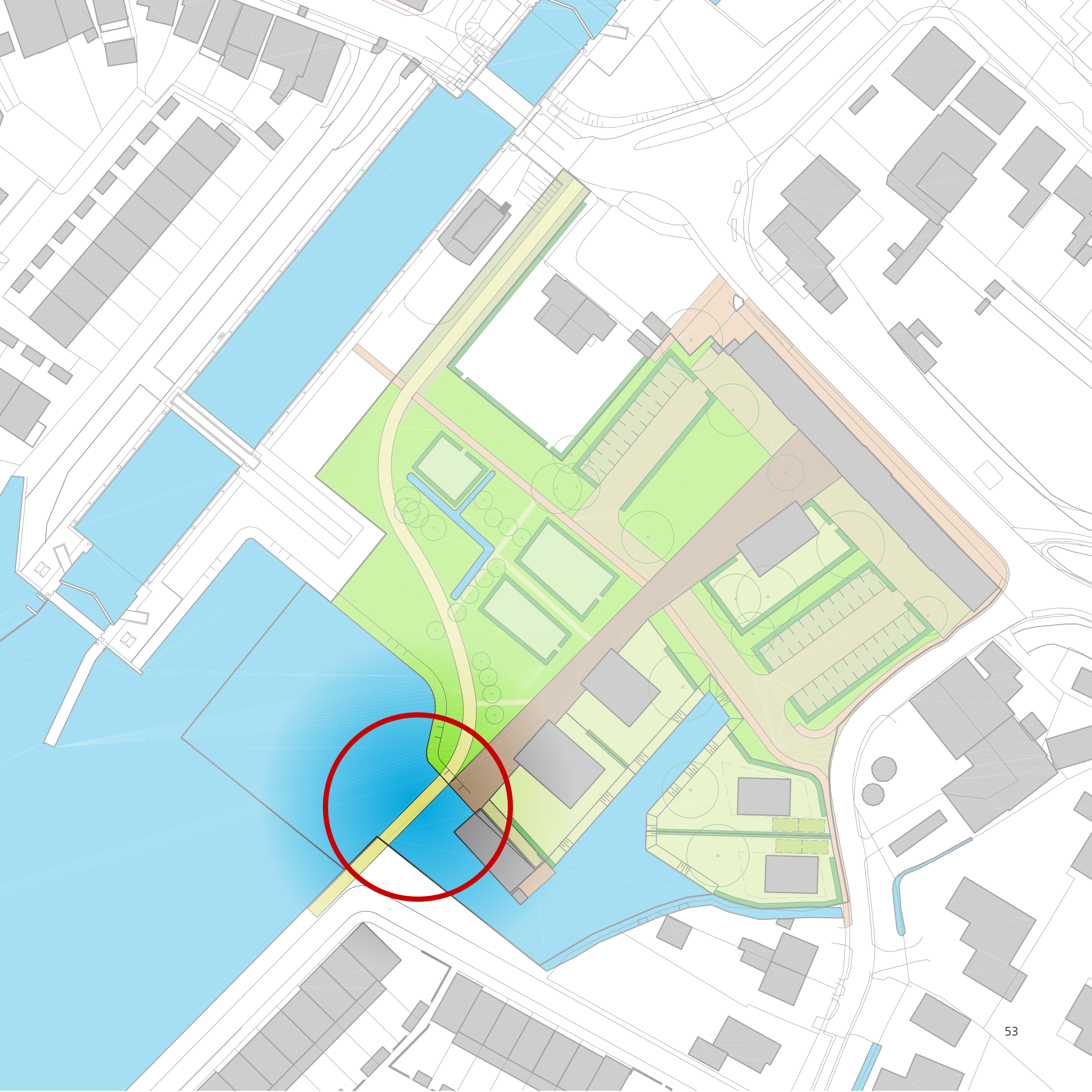
Overige voorzieningen worden collectief aangelegd en beheerd:

- Om de tuin(en) komt een laag hekje met lage haag, om o.a. honden, katten en konijnen buiten te houden. Er komen dus geen hoge bosjes of hekken om de tuin. De tuin dient goed zichtbaar te zijn voor omwonenden en passanten (sociale veiligheid).
- één schuur (evt. hoger dan 1,5 m.), waar gereedschap etc. kan worden opgeslagen
- een grondwaterpomp, sanitaire voorzieningen en water
- picknickbanken



3.4 Gemeenlandsbrug





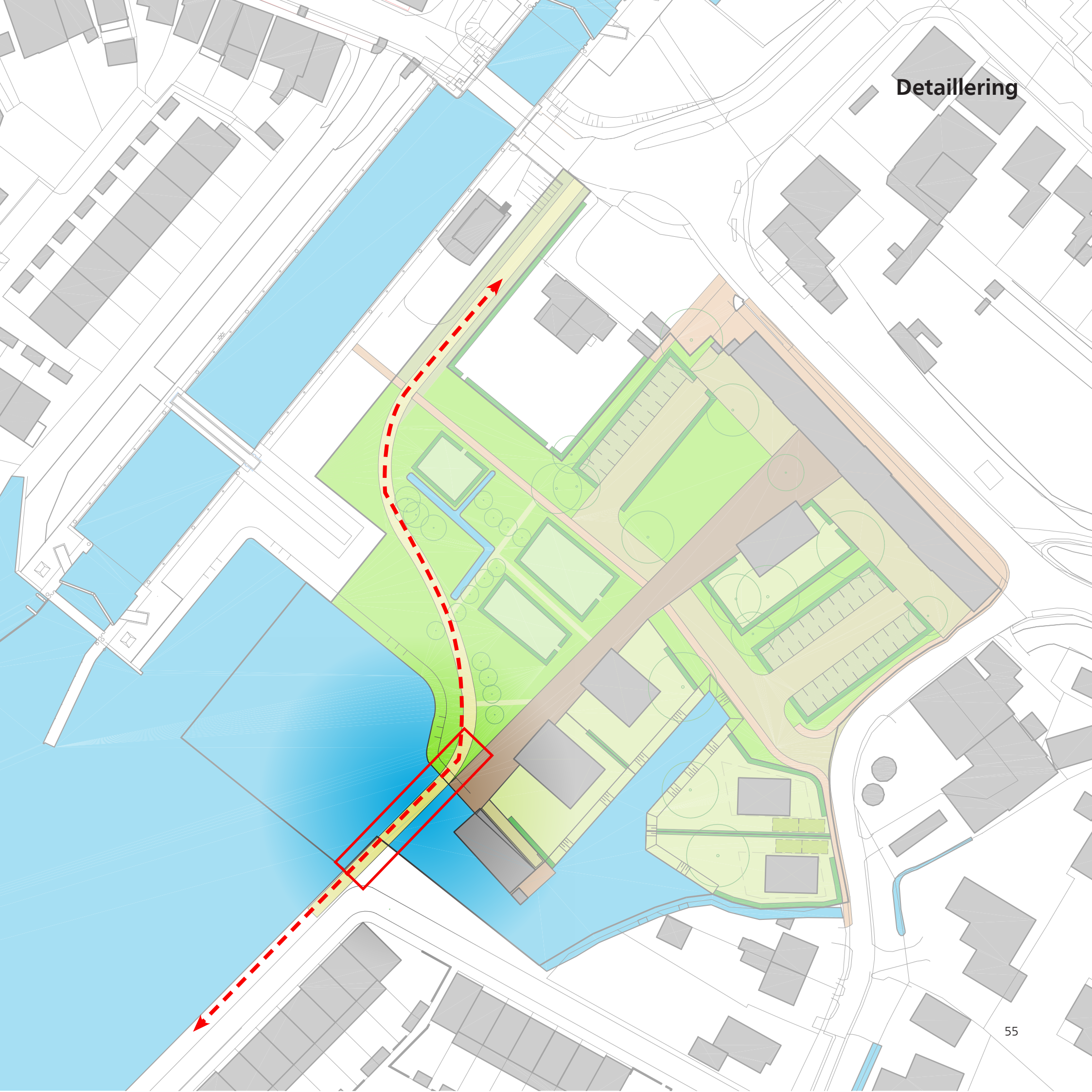
Uitgangspunt

Over het terrein van het Rijnlandshuis zal een fiets- en voetgangersverbinding gerealiseerd worden tussen de nieuwe wijk Spaarne Buiten en de kern van Spaarndam. De route loopt van de Spaarndammerdijk naar de Spaarnekaade. Daartoe zal een fiets- en voetgangersbrug gemaakt moeten worden over de inham tussen Spaarnekaade en het terrein van het Rijnlandshuis: de Gemeenlandsbrug

De brug zal niet alleen een infrastructurele verbinding zijn tussen twee delen van Spaarndam maar zal ook een brug moeten slaan tussen twee locaties met zeer verschillend architectonisch en stedenbouwkundig karakter. Dat betekent dat er in het ontwerp een antwoord gegeven moet worden op de principiële vraag waar de brug qua ontwerp bij aansluit. Refereert het naar het Rijnlandshuis, of naar Spaarne Buiten, naar andere bruggen over het Spaarne of is het een 'eigenwijs' object met een unieke vormtaal danwel een neutrale vormtaal. Deze keuze wordt niet in dit BKP gemaakt. Hier worden wel objectieve criteria beschreven die ervoor moeten zorgen dat de brug zo goed mogelijk landt op zijn locatie.

De kleinschaligheid van de omgeving en de beperkte ontsluitende functie van het water geven richting aan de schaal van de brug. De brug zal qua massa in de dorpse omgeving moeten passen en in verhouding moeten staan tot de functie van de inham. Hij zal zoveel mogelijk openheid moeten behouden en zo min mogelijk openbare ruimte moeten innemen. Een lichtvoetige, transparante constructie die op de landhoofden staat is meer op zijn plaats dan een zwaarlijvige die geïntegreerd wordt met de grondlichamen. De brug zal uiteraard moeten voldoen aan de technische normen van fietsverkeer en recreatievaart.





Randvoorwaarden

- De massa past in de dorpse omgeving en bij de maat van de inham.
- Er is zo min mogelijk ruimtebeslag (visueel en qua footprint in openbare ruimte)
- Het heeft een Lichtvoetige, transparante constructie
- De constructie staat **op** de landhoofden en is niet geïntegreerd met de grondlichamen.
- De brug stijgt zo veel mogelijk boven het water en zo kort mogelijk op de wal.
- De aanlanding is optimaal vormgegeven
- Er wordt rekening gehouden met het minimale doorvaartprofiel
- Bij asymmetrische aanlanding is het deel aan de zijde van het Rijnlandshuis korter
- Natuurlijke materiaal- en kleurkeuze. Waar mogelijk sluit het aan bij inrichting openbare ruimte Rijnlandshuis en Spaarne Buiten
- Materialisering: hout en/of staal

Onderstaande maten zijn aannames:

Overbrugging 20 m.

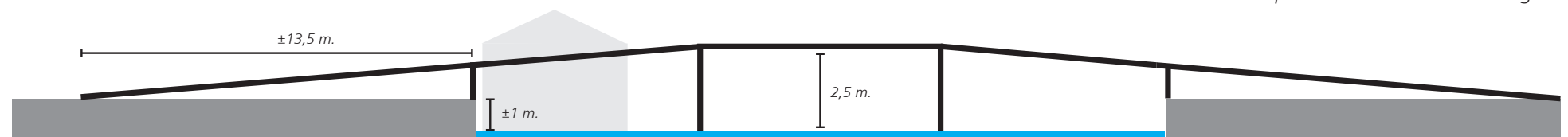
Doorvaarthoogte 2,5 m.

Doorvaartbreedte 7 m.

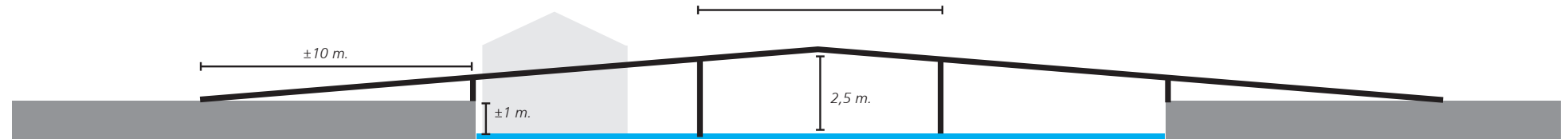
Vershil maaiveld- waterpeil 1 m.

Hellingspercentage 7,5%

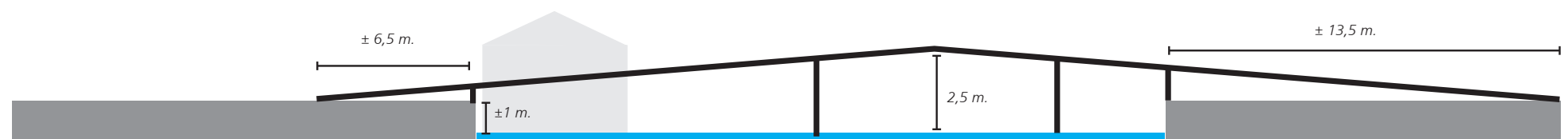
Doorvaartbreedte en hoogte zijn gebaseerd op richtlijnen Vaarwegen 2011. Definitieve maten te bepalen met actuele normering.



Brug met rechthoekig doorvaart profiel (2,5 x 7 m.)

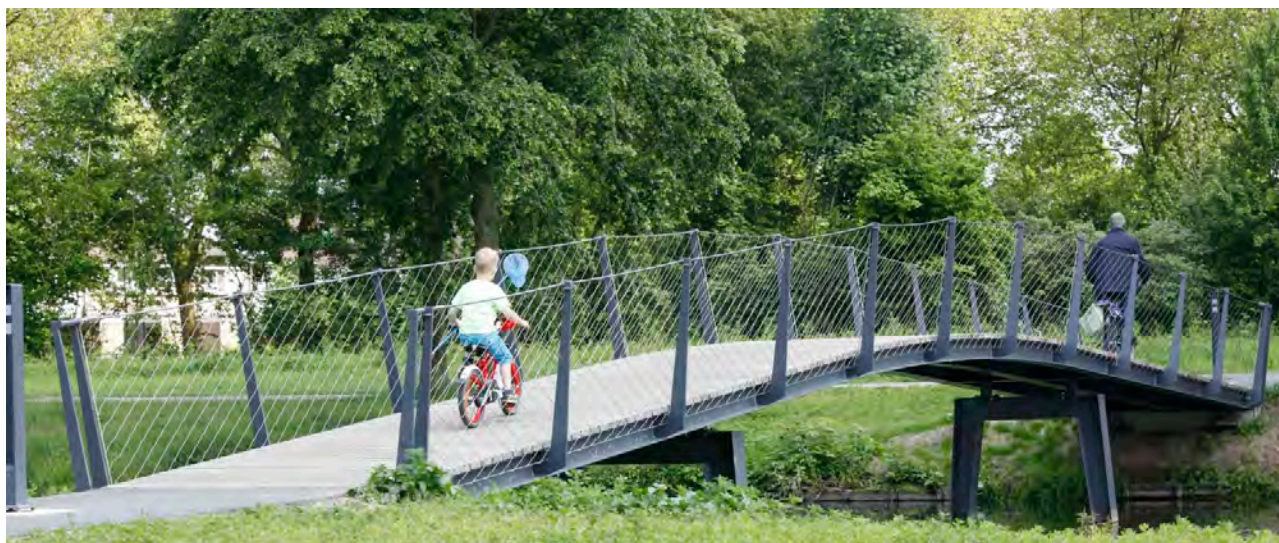


Brug kortere aanlanding. Doorvaart profiel alleen op hoogste punt 2,5 m. NB: Ter goedkeuring voorleggen.



Asymmetrische aanlanding

Referenties





atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

De Steiger 24 | 1351 AB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | F 036 - 534 42 51
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

3 mei 2017
S-SPA-2012023

Rob van der Velden
Sybren van den Busken

