gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Zwanenburg 2e herziening
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Steller	Jolanda Dam
Collegevergadering	12 januari 2021
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2021.0000003

1. Voorstel

Collegebesluit(en

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. het bestemmingsplan 'Zwanenburg 2e herziening' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGzwbzwanenb2eher-C001, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen;
2. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

2. Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Zwanenburg 2e herziening' herstelt voor twee locaties de onjuistheden die in het op 13 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Zwanenburg' zijn geslopen. De aanwezige bedrijfswoningen worden met dit plan alsnog bestemd. Met dit raadsvoorstel stellen wij voor het bestemmingsplan 'Zwanenburg 2e herziening' vast te stellen.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken

Met het voorliggende bestemmingsplan willen wij enkele omissies in het bestemmingsplan 'Zwanenburg' herstellen.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Aanleiding

Op 13 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Zwanenburg' vastgesteld. Na vaststelling van dit bestemmingsplan is geconstateerd dat voor enkele locaties onjuistheden in het bestemmingsplan zijn geslopen. Bij besluit van 17 december 2015, nummer 2015.0051869, heeft de raad een aantal hiervan hersteld. De omissies voor de locaties van het voorliggende plan waren toen niet bekend en zijn om die reden niet meegenomen. Met het voorliggende bestemmingsplan worden deze alsnog hersteld. Voor de reparatie hebben wij besloten een 2e herziening van het bestemmingsplan Zwanenburg op te stellen.

Locatie, doel en inhoud van het bestemmingsplan

Het plangebied omvat de volgende locaties:
- Wilgenlaan 7;
- Dennenlaan 107.

Onderstaand is op de luchtfoto's de globale ligging van de locaties aangeduid.



De doelstelling van het bestemmingsplan is het herstellen van twee omissies van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Zwanenburg'.

<u>Wilgenlaan 7</u>

Inhoud aanpassing

Op het voorste deel van het perceel Wilgenlaan 7 is in 2010 op de 1e verdieping een bedrijfswoning vergund. In het vigerende bestemmingsplan 'Zwanenburg' is de bedrijfswoning echter niet opgenomen. Op verzoek van de eigenaar wordt het bestemmingsplan aangepast. Na vaststelling van het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van de bedrijfswoning voor logies. Ook dit is meegenomen in het voorliggende plan.

Juridische vertaling

Door het opnemen van de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'logiesverblijf' op de verbeelding wordt een bedrijfswoning of verhuur voor kortdurend verblijf toegestaan ter plaatse van deze aanduidingen. De regels zijn verder gelijk aan de regels van het bestemmingsplan Zwanenburg, waarin bedrijfswoningen al zijn geregeld.

Dennenlaan 107

Inhoud aanpassing

Aan de Dennenlaan 107 is een bedrijfspand aanwezig, met een bovenliggende bedrijfswoning. In het vigerende bestemmingsplan 'Zwanenburg' is de bedrijfswoning echter niet opgenomen. Op verzoek van de eigenaar wordt het bestemmingsplan aangepast.

Juridische vertaling

Door het opnemen van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding wordt een bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van deze aanduiding. De regels zijn verder gelijk aan de regels van het bestemmingsplan Zwanenburg, waarin bedrijfswoningen al zijn geregeld.

Milieu- en externe veiligheidseffecten

In een bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is wet- en regelgeving die geldt voor een aantal milieuaspecten.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het herstellen van enkele kleine omissies in het bestemmingsplan Zwanenburg. Met het plan wordt slechts de huidige situatie geregeld, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel is een inmiddels verleende vergunning voor een logiesfunctie meegenomen. De wijzigingen hebben geen invloed op de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluidbelasting, externe veiligheid, flora en fauna en luchtkwaliteit

3.3 Wat mag het kosten?

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig als het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.
In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt daarom niet.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het definitieve bestemmingsplan vast. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State. Eerste aanspreekpunt binnen het college is de wethouder Ruimtelijke Ordening.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 30 september 2020 bekendgemaakt en heeft met de daarop betrekking hebbende stukken vanaf 1 oktober 2020 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Na de terinzagelegging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan direct na de beroepstermijn in werking. Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het ter inzage gelegd. In deze fase is het mogelijk beroep in te stellen bij de Raad van State. Het bestemmingsplan kan op zijn vroegst in werking treden nadat de ter inzage termijn van het vastgestelde plan is afgelopen.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
b/a	
drs. Carel Brugman	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Bestemmingsplan Zwanenburg 2e herziening (toelichting, regels, verbeelding)

Zwanenburg 2e herziening

Bestemmingsplan – december 2020

Toelichting

gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Doel en planvorm 3
1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen 3
1.5 Planproces 4
2 Aanpassingen 5
2.1 Wilgenlaan 7 5
2.2 Dennenlaan 107 5
3 Onderzoek en beperkingen 7
4 Uitvoerbaarheid 8
4.1 Financiële uitvoerbaarheid 8
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 8
5 Juridische aspecten 9
5.1 Opzet regels en verbeelding 9
5.2 Inleidende regels 9
5.3 Bestemmingsregels 9
5.4 Algemene regels 10
5.5 Overgangs- en slotregels 10
5.6 Handhaafbaarheid 11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 13 juni 2013 heeft de gemeente Haarlemmermeer het bestemmingsplan 'Zwanenburg' vastgesteld. Na vaststelling van dit bestemmingsplan is geconstateerd dat voor enkele locaties onjuistheden in het bestemmingsplan zijn geslopen. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan worden deze omissies hersteld. Voor de reparatie heeft de gemeente Haarlemmermeer besloten een 2e herziening van het bestemmingsplan Zwanenburg op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de volgende locaties:

- Wilgenlaan 7;
- Dennenlaan 107.

Onderstaand is op de luchtfoto's de globale ligging van de locaties aangeduid.



Afbeelding: luchtfoto's met, rood omkaderd, het plangebied (links: Dennenlaan 107, rechts: Wilgenlaan 7)

1.3 Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan (Zwanenburg 2e herziening, IDN-code: NL.IMRO.0394.BPGzwbzwanenb2eher-B001) is het herstellen van de omissies zoals beschreven in paragraaf 1.1.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het bestemmingsplan (Zwanenburg 2e herziening) vervangt deels het volgende bestemmingsplan:

Plannaam	**Vastgesteld**	**Onherroepelijk**
Zwanenburg	13-06-2013	13-8-2014

Eerder is reeds een deel van het bestemmingsplan Zwanenburg herzien, d.m.v. het plan ‘Zwanenburg 1e herziening’. Deze herziening betrof echter andere percelen. Voor Wilgenlaan 7 en Dennenlaan 107 geldt nog bovengenoemd bestemmingsplan.

1.5 Planproces

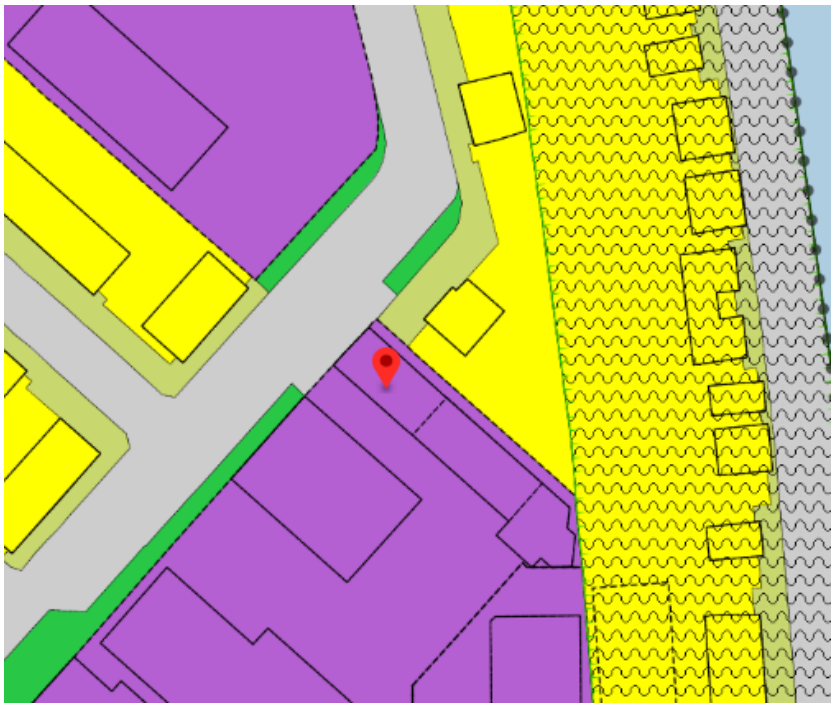
Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Omdat het voorliggende plan enkel een correctie betreft en geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, is het plan niet voorgelegd overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies aan Rijk, provincie en waterschap. Evenmin wordt een voorontwerp gepubliceerd.

Tijdens de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan kan eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

2 Aanpassingen

2.1 Wilgenlaan 7

Op het voorste deel van het perceel Wilgenlaan 7 is in 2010 op de 1e verdieping een bedrijfswoning vergund. In het vigerende bestemmingsplan ‘Zwanenburg’ is de bedrijfswoning echter niet opgenomen. Op verzoek van de eigenaar wordt het bestemmingsplan aangepast. Na vaststelling van het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van de bedrijfswoning voor logies. Ook dit is meegenomen in het voorliggende plan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Juridische vertaling

Door het opnemen van de aanduidingen ‘bedrijfswoning’ en ‘logiesverblijf’ op de verbeelding wordt een bedrijfswoning of verhuur voor kortdurend verblijf toegestaan ter plaatse van deze aanduidingen. De regels zijn verder gelijk aan de regels van het bestemmingsplan Zwanenburg, waarin bedrijfswoningen al zijn geregeld.

2.2 Dennenlaan 107

Aan de Dennenlaan 107 is een bedrijfspand aanwezig, met een bedrijfswoning op de etage. In het vigerende bestemmingsplan ‘Zwanenburg’ is de bedrijfswoning echter niet opgenomen. Op verzoek van de eigenaar wordt het bestemmingsplan aangepast.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Juridische vertaling

Door het opnemen van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ op de verbeelding wordt een bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van deze aanduiding. De regels zijn verder gelijk aan de regels van het bestemmingsplan Zwanenburg, waarin bedrijfswoningen al zijn geregeld.

3 Onderzoek en beperkingen

In een bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat er sprake is van een ‘goede ruimtelijke ordening’. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is wet- en regelgeving die geldt voor een aantal milieuaspecten.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het herstellen van enkele kleine omissies in het bestemmingsplan Zwanenburg. Ook is een kleine actualisatie meegenomen. Met het plan wordt slechts de huidige situatie geregeld, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De wijzigingen hebben daarom geen invloed op de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluidbelasting, externe veiligheid, flora en fauna en luchtkwaliteit. Een verwijzing naar de milieuaspecten in de toelichting van het vastgestelde plan ‘Zwanenburg’ volstaat.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt daarom niet.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt daarom ook de dorps- en wijkraden van het plangebied betrokken. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode worden voorzien van een beantwoording en verwerkt in het bestemmingsplan.

In het voorliggende plan is slechts sprake van een herstel van een tweetal kleine omissies in het moederplan, waarbij geen nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Omdat er reeds een vergunde situatie bestaat, vindt geen participatie plaats. Het wettelijk vooroverleg ex. Artikel 3.1.1. Bro is gezien het voorgaande niet aan de orde.

4.2.1 Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

5 Juridische aspecten

5.1 Opzet regels en verbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- De 'Inleidende regels', bestaande uit een begrippenlijst en regels met betrekking tot de 'wijze van meten';
- De 'Bestemmingsregels', die in dit bestemmingsplan te onderscheiden zijn in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- De 'Algemene regels' die in principe betrekking hebben op alle bestemmingen die in het plangebied voorkomen;
- De 'Overgangs- en slotregels' die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

5.2 Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 is de wijze van meten vastgelegd met betrekking tot de verschillende hoogte en oppervlakte van gebouwen.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Bedrijf

De bestemming ‘Bedrijf’ is bedoeld voor ondernemingen, die tot doel hebben het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen. Voor het toelaten en de indeling

van de bedrijven naar milieuhindercategorie is gebruik gemaakt van de indeling van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de zogenaamde 'Lijst van Bedrijfstypen' uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering, editie 2009. Behalve het soort bedrijf is ook de omgeving bepalend voor de categorie. De bestaande bedrijfswoning is positief bestemd middels een aanduiding.

5.3.2 Bedrijf - Garagebedrijf

Het garagebedrijf aan de Dennenlaan 107 is specifiek bestemd als 'Bedrijf – Garagebedrijf'. De bestaande bedrijfswoning is positief bestemd middels een aanduiding.

5.3.3 Dubbelbestemmingen

Gebiedsaanduiding Luchtvaartverkeerzone-LIB

De aanduiding Luchtvaartverkeerzone-LIB is opgenomen voor de gebieden die liggen in de beperkingenzone vanwege de luchthaven Schiphol.

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.1, zoals aangegeven in bijlage 1 van de regels, gelden de beperkingen met betrekking gevoelige bestemmingen. In het LIB zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie.

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2, zoals aangegeven in bijlage 3 van de regels, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in bijlage 2 van de regels, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

5.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan. Ook de parkeerregels zijn opgenomen in dit hoofdstuk. In deze regel wordt dynamisch verwezen naar het geldende parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer. Dit heeft tot gevolg dat, indien in het kader van het bestemmingsplan gebouwd kan worden, op basis van het bestemmingsplan altijd het op dat moment actuele geldende parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer gehanteerd moet worden bij het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op

grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een bouwvergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstellen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot.

Slotregel
In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.6 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgesteld waarbij het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt vormt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is erop gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.

Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan, maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het verlengde daarvan – na afweging van belangen waaronder de effectiviteit van optreden – correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele afwijkingen.

Zwanenburg 2e herziening

Bestemmingsplan – december 2020

Regels

gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS....3
2 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS....7
3 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS....11
4 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS....13

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 Begrippen

plan:
het bestemmingsplan 'Zwanenburg 2e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.0394.BPGzwbzwanenb2eher-C001 van de gemeente Haarlemmermeer

bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

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

aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening:
het in of aan huis uitoefenen van (vrije) beroepen en/of het in of aan huis ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner(s) van dat huis en maximaal één werknemer, die door de beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend

bebouwing:
één of meerdere gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde

bed & breakfast:
een aan de woonfunctie ondergeschikte verblijfsvoorziening, bestaande uit het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt in de woning en/of bijbehorende gebouwen. Een bed & breakfast wordt gerund door de hoofdbewoner(s) van de woning. De kamers ten behoeve van een bed & breakfast functioneren niet als zelfstandige wooneenheid

bedrijf:
een onderneming die goederen vervaardigt, bewerkt, installeert, inzamelt en/of verhandelt, evenals diverse vormen van (data) opslag en logistiek

bedrijfsgebouw:
een gebouw dat blijkens aard en indeling bruikbaar en noodzakelijk is voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van (bedrijfs)woningen

bedrijfswoning:
een woning die gezien ligging en functie bedoeld is voor bewoning door één huishouden waarvan de aanwezigheid gelet op de bestemming van een gebouw of terrein noodzakelijk is

bestaand bouwwerk:
het op de dag van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan legaal bestaand bouwwerk, evenals een bouwwerk dat wordt of mag worden gebouwd krachtens een voorafgaand aan deze dag verleende of krachtens een voor deze dag aangevraagde, maar nog te verlenen omgevingsvergunning

bestaand gebruik:
het gebruik, zoals aanwezig op de dag van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan, conform de geldende gebruiksregels of een omgevingsvergunning

bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak

bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

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

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

bouwgrens:
de grens van een bouwvlak

bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder

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

bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel

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

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

garagebedrijf:
een bedrijf, dat is gericht op het te koop aanbieden van, waaronder uitstalling ten verkoop, verkopen en herstellen van motorvoertuigen

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

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 belangrijkst is

huishouden:
een vorm van wonen, zowel in de traditionele vorm van gezin als in de minder traditionele vorm, mits sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning met een zekere mate van onderlinge verbondenheid tussen de bewoners en continuïteit in de samenstelling

kantoor:
een (deel van een) gebouw waarin directie en/of administratie van een (dienstverlenend) bedrijf zijn gevestigd

logies/logiesfunctie:
alle vormen van logies / verhuur voor kortdurend verblijf aan derden met commerciële doeleinden

maaiveld:
de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een gebouw zal worden opgericht

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

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

peil:
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil)
- voor een bouwwerk op een viaduct of brug: de hoogte van de kruin van het viaduct of de brug ter plaatse van het bouwwerk

permanent verblijf:
het gebruik van een woning, kampeermiddel, recreatieverblijf of vakantiehuis door een persoon, gezin of andere groep van personen op een wijze die ingevolge de Wet gemeenschappelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving van bewoner(s) in de basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Haarlemmermeer, terwijl deze perso(o)n(en) niet aannemelijk kan/ kunnen maken elders over een hoofdverblijf te beschikken

prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen vergoeding

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

wonen:
het wonen in een woning

woning:
een complex van ruimten dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Hieronder vallen tevens bijzondere woonvormen in de vorm van begeleid wonen

ARTIKEL 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand:
de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinste is

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

dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

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; de goothoogte van dakkapellen, topgevels, trappenhuizen, liftkokers, schoorstenen en andere gelijksoortige ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten

inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen

lengte, breedte en horizontale diepte van een bouwwerk:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren)

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

verticale diepte:
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot het laagste punt van het gebouw, dan wel wanneer geen sprake is van een bovenliggende begane grondvloer, gemeten van het peil tot het laagste punt van het gebouw

ondergeschikte bouwdelen:
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakterrasafscheidingen aan de achterzijde van dijkwoningen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen c.q. bestemmingsgrenzen (dus niet goot- en bouwhoogten) niet meer dan 1 meter bedraagt.

2 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

2.1 Bestemmingen

ARTIKEL 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor

a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijfsactiviteiten behorende tot milieucategorie 1 en 2;
2. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
3. een logiesfunctie in de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'logiesverblijf';

met daarbij behorend(e):

b. verhardingen, in- en uitritten;
c. fiets- en voetpaden;
d. groen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. kantoren;

met dien verstande dat:

i. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
j. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
k. verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
l. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximum bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.

3.2.2 Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
b een bedrijfswoning mag uitsluitend op de eerste verdieping worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximum bouwhoogte toegestaan.
d. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
    1. de bouwhoogte van tegen de bedrijfswoning aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van de bedrijfswoning, tot een maximum van 5 meter;
    2. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 5 meter;
    3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 70 m².

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in 4.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:
   - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20m²;
   - de goothoogte niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 5 meter.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Het gebruik van de bedrijfswoning voor een logiesfunctie is uitsluitend toegestaan tot een maximum van 4 kamers;

3.4.3 Activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel zijn toegestaan, met dien verstande dat:

- de ondersteunende activiteit niet meer omvat dan 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, met een maximum van 150 m2 vvo of 200 m2 bvo;
- de openingstijden vallen binnen die van de hoofdactiviteit;
- de toegang uitsluitend plaatsvindt via de hoofdingang van de hoofdactiviteit.

3.4.4 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 3.1 sub a;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 3.1;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.
e. het gebruik van de

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 3.1 als 3.4.4 sub a voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één milieucategorie hoger zijn ingeschaald en voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

a. deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;
b. het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit betreft.

ARTIKEL 4 Bedrijf - Garagebedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Bedrijf - Garagebedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijfsactiviteiten ten behoeve van garagebedrijven die vallen in categorie 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. een verkooppunt van motorbrandstoffen met/zonder lpg ter plaatse van de aanduiding ‘verkooppunt motorbrandstoffen met/zonder lpg’;
c. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’;

met daarbij behorend(e):
d. verhardingen, in- en uitritten;
e. fiets- en voetpaden;
f. groen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen;
j. kantoren;

met dien verstande dat:
k. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan
l. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd,
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximum goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.

4.2.1. Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
a. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ worden gebouwd;
b. een bedrijfswoning mag uitsluitend vanaf de eerste verdieping worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ is de aangegeven maximum goot- en bouwhoogte toegestaan.
d. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
    1. de bouwhoogte van tegen de bedrijfswoning aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van de bedrijfswoning, tot een maximum van 5 meter;
    2. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 5 meter;
    3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 70 m².

4.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
a. de omvang van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m².

4.4.2 Activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel zijn toegestaan, met dien verstande dat:

- de ondersteunende activiteit niet meer omvat dan 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, met een maximum van 150 m2 vvo of 200 m2 bvo;
- de openingstijden vallen binnen die van de hoofdactiviteit;
- de toegang uitsluitend plaatsvindt via de hoofdingang van de hoofdactiviteit.

4.4.3 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 4.1 respectievelijk 4.4.2.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald, met dien verstande dat:

a. deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;
b. het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit betreft.

3 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 5 Anti-dubbeltelregel

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 6 Uitsluiting aanvullende werking Verordening fysiek domein

De voorschriften van de Verordening fysiek domein ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen en
b. de ruimte tussen bouwwerken.

ARTIKEL 7 Luchtvaartverkeerzone - lib

7.1 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.1

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.1, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 221, gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing en het gebruik daarvan, gesteld in artikel 2.2.1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

7.2 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.2, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 222, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

7.3 Luchtvaartverkeerzone – LIB 2.2.2a

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.2a, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 222a, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van objecten, gesteld in artikel 2.2.2a van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

7.4 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.3

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone' zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in bijlage LIB 223, gelden beperkingen met betrekking tot de vogel aantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

ARTIKEL 8 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:

a. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of - intensiteit daartoe aanleiding geven;
b. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 m van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;

c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
d. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de bovenste verdiepingsvloer;
e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
f. het gebruik van gronden die worden toegevoegd aan woonpercelen, voor de functie wonen of tuin, en kunnen daarbij toestaan dat een erfafscheiding op de nieuwe perceelsgrens aan de achterzijde van het achtererf van maximaal 2 meter hoog is toegestaan. Bij een hoekwoning geldt dat de erfafscheiding op de achtererfgrens alleen binnen de denkbeeldige lijn langs de zijgevel van het hoofdgebouw naar de achtererfgrens (=voorgevelrooilijn zijgevel) 2 meter hoog mag zijn.

ARTIKEL 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

ARTIKEL 10 Parkeerregels

10.1 Reserveren en inrichten ruimte voor parkeren, stallen, laden, lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken geldt, dat op eigen terrein in voldoende mate ruimte moet zijn gereserveerd en ingericht en in stand worden gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen met inachtneming van de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer.

10.2 Beleidsregels en peildatum

Het bevoegd gezag past de in 10.1 genoemde regels toe met inachtneming van de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1, indien:
a. op basis van gegronde redenen aangetoond kan worden dat het voldoen aan deze bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en bovendien
b. op andere wijze in de nodige ruimte voor het parkeren, stallen laden en/of lossen van voertuigen blijvend wordt voorzien.

4 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1 sub 1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1 sub 1 met maximaal 10 %.

3. Het bepaalde in 11.1 sub 1 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2 sub 1 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.

3. Indien het gebruik, bedoeld in 11.2 sub 1, na de 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.

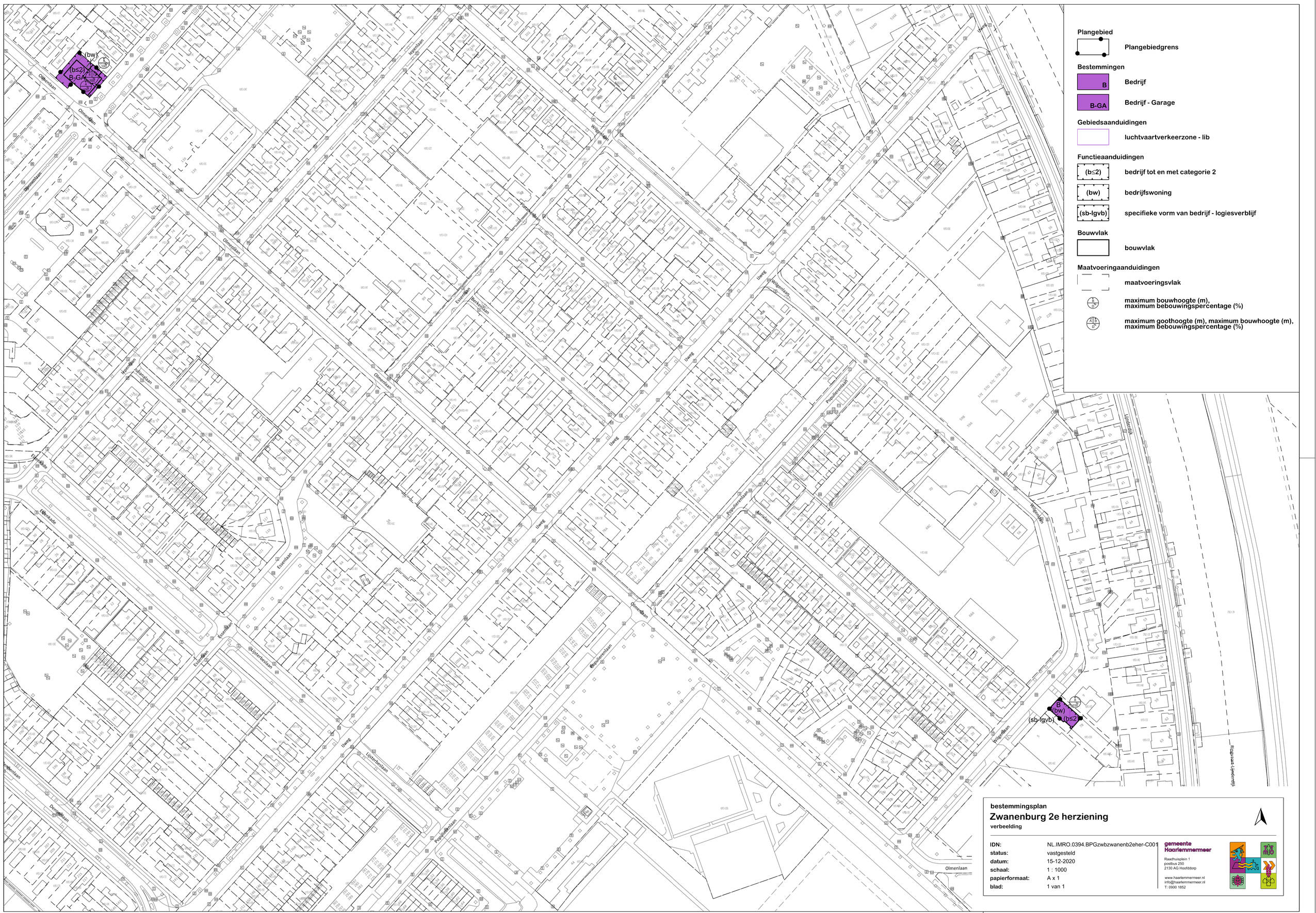
4. Het bepaalde in 11.2 sub 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

ARTIKEL 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Zwanenburg 2e herziening' van de gemeente Haarlemmermeer.



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

B — Bedrijf

B-GA — Bedrijf - Garage

Gebiedsaanduidingen

luchtvaartverkeerzone - lib

Functieaanduidingen

(b≤2) — bedrijf tot en met categorie 2

(bw) — bedrijfswoning

(sb-lgvb) — specifieke vorm van bedrijf - logiesverblijf

Bouwvlak

bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)

bestemmingsplan

Zwanenburg 2e herziening

verbeelding

IDN:	NL.IMRO.0394.BPGzwbzwanenb2eher-C001
status:	vastgesteld
datum:	15-12-2020
schaal:	1 : 1000
papierformaat:	A x 1
blad:	1 van 1

gemeente Haarlemmermeer

Raadhuisplein 1
postbus 250
2130 AG Hoofddorp

www.haarlemmermeer.nl
info@haarlemmermeer.nl
T: 0900 1852