

Herziening GPA, Middenweg en dg 3, 5 en 7 - Hotel De Zwerm

Bestemmingsplan tbv vaststelling, 31 januari 2018

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Horeca - Hotel	9
Hoofdstuk 3 Algemene regels	12
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 5 Algemene bouwregels	13
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	14
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels	15
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	17
Artikel 10 Algemene procedureregels	18
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	19
Artikel 11 Overgangsrecht	19
Artikel 12 Slotregel	20

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Herziening GPA, Middenweg en dg 3, 5 en 7 - Hotel De Zwerm' met identificatienummer NL.IMRO.0358.05M-VG01 van de gemeente Aalsmeer;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 automatenhal:

iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

een in het bestemmingsplan of in de regels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bestemmingsvlak, of in voorkomende gevallen van een bouwvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd met bouwwerken;

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bouwen:

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

1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd;

1.13 bouwvlak:

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

1.14 bouwwerk:

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

1.15 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ter verkoop) het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor verbruik, gebruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.16 gebouw:

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

1.17 gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak;

1.18 groenvoorzieningen:

groenschermen van opgaande beplanting, bermbeplantingen en andere beplantingen voor openbaar of particulier gebruik welke beplantingen in planologisch opzicht een ruimtelijk structurerend effect hebben;

1.19 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waarbij de volgende categorieën van horeca worden onderscheiden:

- a. hotel: een horecabedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van nachtverblijf (boeking per nacht) waar maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten, waarbij ook voor het publiek toegankelijke voorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. voor het publiek toegankelijke restaurants en bars maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak van het hotel uitmaken, tot een maximum van 1.500 m²;
 2. voor het publiek toegankelijke sportvoorzieningen maximaal 1% van het bruto vloeroppervlak van het hotel uitmaken, tot een maximum van 120 m²;
 3. voor het publiek toegankelijke voorzieningen niet rechtstreeks vanaf de openbare weg toegankelijk zijn;
- b. restaurant: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;
- c. dagzaak: een horecabedrijf, dat vergelijkbare openingstijden heeft als omliggende detailhandelfvestigingen, althans geen latere sluitingstijd heeft dan 22.00 uur, zoals een dagcafé, lunchroom, koffieshop en ijsalon;
- d. cafetaria: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden, waarvan het sluitingsuur later dan 22.00 uur ligt;
- e. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 22.00 uur ligt, zoals een discotheek of nachtclub;
- f. zaalaccommodatie: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en waar het verstrekken van voedsel en dranken en het (laten) organiseren van feesten en partijen (daaraan) ondergeschikt is;
- g. congres- en vergadercentrum: een specifieke vorm van zaalaccommodatie, gericht op het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie voor congressen, conferenties, evenementen, vergaderingen en vergelijkbare bijeenkomsten en waar het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

1.20 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde maximum bouwhoogte en goothoogte en/of bebouwingspercentage;

1.21 niet-zelfstandig kantoor:

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft;

1.22 nutsvoorzieningen:

voorzieningen, al dan niet als bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken, ten behoeve van telecommunicatie en de water-, gas- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in elk geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.23 ondersteunende amusementsvoorzieningen:

een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig voorzieningen aanwezig zijn die zijn gericht op behendigheids- en vermaak, zoals flipperkasten, videogames, karaoke en het tonen van sportwedstrijden, met dien verstande dat de voorzieningen zijn bedoeld ter ondersteuning van de hoofdactiviteit, waarbij de ruimte uitsluitend toegankelijk is via de hoofdactiviteit.

1.24 ondersteunende detailhandel:

detailhandel die bedoeld is ter ondersteuning van de hoofdactiviteit, waarbij de detailhandel uitsluitend toegankelijk is via de hoofdactiviteit en waarvan de openingstijden van de detailhandel zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;

1.25 ondergronds bouwen

bouwen beneden peil;

1.26 ondergronds bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.27 ondergrondse gebouwen of ruimten:

een (gedeelte van een) gebouw of ruimte, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil, verticaal gemeten straks langs de omtrek van het gebouw;

1.28 overig bouwwerk:

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

1.29 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;

1.30 peil:

3,13 m – NAP;

1.31 prostitutiebedrijf:

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt;

1.32 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval begrepen een prostitutiebedrijf, erotische massagesalon, seksbioscoop, -theater, -winkel, -automaat, -club of parenclub;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

De som van de bebouwde oppervlakten binnen een bestemmingsvlak, of in voorkomende gevallen binnen een bouwvlak, gedeeld door éénhonderdste van de oppervlakte van het bestemmingsvlak of in voorkomende gevallen binnen dat bouwvlak.

2.2 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 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.

2.4 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 afstand:

Bij het meten worden afstanden gemeten daar waar deze afstanden het kleinst zijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Horeca - Hotel

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bedrijfsmatig gebruik algemeen

De voor 'Horeca - Hotel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca van categorieën a en g als bedoeld in artikel 1.19 van deze planregels;
- b. ondersteunende amusementsvoorzieningen als bedoeld in artikel 1.23 van deze planregels;
- c. ondersteunende detailhandel als bedoeld in artikel 1.24 van deze planregels;
- d. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- e. gebouwen en andere bouwwerken die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn;
- f. de daarbij behorende al dan niet gebouwde voorzieningen zoals toegangswegen voor de ontsluiting, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen, hellingbanen en andere verhardingen ten behoeve van de onder a t/m d genoemde functies;
- g. groenvoorzieningen, waterlopen, waterbergingen en nutsvoorzieningen.

3.1.2 Bijzonder doeltmatig gebruik

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving van lid 3.1.1 is voorts het volgende gebruik toegestaan:

- a. niet-zelfstandige kantoren als bedoeld in artikel 1.21 van deze planregels.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de gronden als bedoeld in lid 3.1 van dit artikel mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen en overige bouwwerken.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met inachtneming van het bepaalde onder d;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de maximum bouwhoogte zoals aangeduid mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mogen er buiten het bouwvlak ondergeschikte gebouwen worden gerealiseerd, zoals nutsvoorzieningen en fietsenstallingen, met dien verstande dat:
 1. het maximum bebouwingspercentage voor de gebouwen buiten het bouwvlak 20% bedraagt van het buiten het bouwvlak gelegen terrein binnen de bestemming 'Horeca - Hotel';
 2. voor nutsvoorzieningen buiten het bouwvlak de volgende maxima gelden:
 - maximum aantal nutsvoorzieningen: 1;
 - maximum bruto vloeroppervlak per nutsvoorziening: 25 m²;
 - maximum bouwhoogte: 6 meter;
 3. voor fietsenstallingen en overige gebouwen buiten het bouwvlak de volgende gezamenlijke maxima gelden:
 - totaal maximum bruto vloeroppervlak: 100 m².
- e. in afwijking van het bepaalde onder c mag de maximum bouwhoogte als volgt worden overschreden:
 1. maximaal 1,5 meter ten behoeve van de afscherming van een parkeerdak, uitsluitend ter plaatse van de gronden waarvoor een maximum bouwhoogte van 15 meter geldt;
 2. maximaal 1 meter ten behoeve van zonnepanelen.

3.2.3 Bijzondere bouwlagen

Voor het bouwen van bijzondere bouwlagen gelden, naast het bepaalde in lid 3.2.2, de volgende regels:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het college van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag betrekking heeft op het realiseren van kelders en/of souterrains dieper dan 1,00 meter onder peil;
- b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing indien:
 1. uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er ter plaatse een lage archeologische verwachting geldt;
 2. er in dit onderzoek wordt geconcludeerd dat geen nader archeologisch onderzoek nodig is;
 3. het betreffende bureauonderzoek verricht of akkoord bevonden is door een archeologisch deskundige van de gemeente Aalsmeer of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige;
- c. aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende bepalingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het college van Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

3.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en overige hekwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 12 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de waterhuishouding;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
- f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Maximum oppervlak

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving van lid 3.1.1 zijn de volgende maximum bruto vloeroppervlaktes toegestaan:

- a. een maximum bruto vloeroppervlak van 3.800 m² voor horeca van categorie g;
- b. een maximum bruto vloeroppervlak van 900 m² voor ondersteunende amusementsvoorzieningen.

3.4.2 *Maximum aantal kamers*

Voor horeca van categorie a geldt een maximum aantal kamers van 500.

3.4.3 *Parkeernormen*

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving van lid 3.1.1 gelden ten aanzien van parkeren de volgende regels:

- a. de volgende parkeernormen zijn minimaal van toepassing:
 1. horeca van categorie a:
 - 8,0 parkeerplaatsen per kamer voor 40% van het totaal aantal kamers;
 - 0,6 parkeerplaatsen per kamer voor 60% van het totaal aantal kamers;
 - 7,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo restaurant/bar;
 2. horeca van categorie g: 20 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.
- b. het totaal aantal parkeerplaatsen mag niet meer dan 2.220 bedragen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 *Parkeernormen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.3 indien uit onderzoek blijkt dat op andere adequate wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 Algemene regels voor ondergronds bouwen

5.1.1 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de planverbeelding, met uitzondering van voorzieningen van algemeen nut;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse werken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- c. bij het berekenen van de blijkens de planverbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen uitsluitend mede in aanmerking genomen als deze zich buiten de bestaande bebouwing bevinden.

5.1.2 Ondergrondse werken en werkzaamheden

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

5.1.3 Afwijken van de regels voor ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1.1 van dit artikel voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse diepte van maximaal 10 meter onder peil, onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

5.2 Algemene regels ten aanzien van toegestane overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

- a. tot ten hoogste 1 meter ten behoeve van laad- en losvoorzieningen;
- b. 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;
- c. 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;
- d. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 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.

5.3 Algemene regels voor afstanden

5.3.1 Afstand voor watergangen

Onverminderd het bepaalde in de bestemmingsregels dient de afstand tussen gebouwen en andere bouwwerken enerzijds en de boveninsteek van een watergang ten minste 4 meter te bedragen.

5.3.2 Afwijken van afstandregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.3.1, teneinde de voorgeschreven afstandmaat tot de watergang te verkleinen indien dit noodzakelijk is, mits vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Verbod op gebruik van gronden

6.1.1 Strijdig gebruik van gronden

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1. lid 1. onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt tenminste verstaan het gebruik van de gronden:

- a. als inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- b. als inrichtingen en bedrijven als bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- c. als opslagplaats voor bagger- en grondspectie;
- d. als opslagplaats voor materialen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind, vloeibare afvalstoffen of brandstoffen;
- e. als opslagplaats van gebruiksklare of onklare voer- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
- f. als opslagplaats voor bedrijfsgerelateerde goederen en/of materialen buiten het bouwvlak;
- g. ten behoeve van het gebruik als zelfstandige amusementsvoorziening, anders dan bedoeld in artikel 3.1.1 onder b;
- h. ten behoeve van het gebruik van gronden en bebouwing als parkeergelegenheid voor reizigers die reizen vanaf de luchthaven Schiphol, tenzij deze reizigers overnachten in horeca van categorie a als bedoeld in artikel 3.1.1;
- i. als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- j. voor het storten, lozen of verwerken van vloeibare of vaste afvalstoffen;
- k. ten behoeve van het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten, anders dan bedoeld in artikel 3.1.1 onder a.

6.1.2 Uitzonderingen

Dit verbod geldt niet voor het gebruik van gronden als bedoeld onder c t/m e en i voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

6.2 Verbod op gebruik van bouwwerken

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1. lid 1. onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt tenminste verstaan:

- a. het gebruik van bouwwerken voor/als seksinrichtingen, raam- respectievelijk, straatprostitutie en prostitutiebedrijven.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone - LIB - beperking aantrekken vogels'

- a. Op de gronden die zijn aangewezen als gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone - beperking aantrekken vogels' is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:
 - 1. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
 - 2. viskwekerijen met extramurale bassins;
 - 3. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
 - 4. natuurreservaten en vogelreservaten;
 - 5. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.
- b. In afwijking van sub a is dit grondgebruik of deze bestemming toegestaan voor zover dit gebruik of deze bestemming rechtmatig is op de datum van inwerkingtreding van dit plan.
- c. In afwijking van sub a is dit grondgebruik of deze bestemming eveneens toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart;
- d. Indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in dit artikel en de overige regels die ter plaatse gelden, prevaleert de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone - beperking aantrekken vogels'.

7.2 Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone - LIB - beperkingen bebouwing'

- a. Op de gronden die als gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone - LIB - beperkingen bebouwing 4' op de verbeelding bij dit plan zijn aangewezen, zijn geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik.
- b. Van bestaand gebruik als bedoeld in sub a, is sprake indien op de datum van inwerkingtreding van dit plan op de desbetreffende plaats een gebouw rechtmatig aanwezig is en overeenkomstig de bestemming wordt gebruikt.
- c. In afwijking van sub a, zijn daarin bedoelde gebouwen eveneens toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.
- d. Indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in dit artikel en de andere regels die ter plaatse gelden, prevaleert dit artikel.

7.3 Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone - LIB - hoogtebeperkingen'

- a. Op de gronden die als gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone - LIB - hoogtebeperkingen' op de verbeelding bij dit plan zijn aangewezen, zijn geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de 'Overzichtskaart Hoogtebeperkingen' als opgenomen in de bijlage van het LIB aangegeven maximale waarden ten opzichte van N.A.P.
- b. In afwijking van sub a is een object dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde toegestaan indien:
 - 1. het object opgericht of geplaatst is overeenkomstig een bouwvergunning of voor het object een dergelijke vergunning is verleend en
 - 2. de vergunning is verleend voor de datum van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.
- c. In afwijking van sub a is een object dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde eveneens toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.
- d. Op de in sub a bedoelde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover deze werken of werkzaamheden reiken tot een hoogte boven de in dat lid bedoelde maximale waarden.
- e. Indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in dit artikel en de andere regels die ter plaatse gelden, prevaleert de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone - LIB - hoogtebeperkingen'.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid voor afmetingen en maten

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor afwijkingen van voorgeschreven afmetingen en maten, waaronder percentages, met ten hoogste 15%, voor zover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

8.2 Afwijkingsbevoegdheid voor kleine bouwwerken

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor:

- a. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals bewaarplaatsen voor huisvuilcontainers, gasdrukregelstations, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, wachthuisjes en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter en de oppervlakte niet meer dan 110 m² bedragen;
- b. het bouwen van geluidwerende voorzieningen, vrijstaande muren, riooloverstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, zonnecollectoren, en informatie- en reclameborden;
- c. het plaatsen van bouwwerken die geen gebouwen zijn ten behoeve van zend-, ontvangsten of sirenemasten op elk gebouw, met in achtneming van de hoogtebeperkingen die gelden ingevolge het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol;
- d. overschrijdingen van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de overschrijdingen niet meer mogen bedragen dan 3 meter;
- e. overschrijding van de maximale bouwhoogte, anders dan bedoeld onder c., voor lift- en trappenhuizen, glazenwasserinstallaties, (centrale) verwarmingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, schoorstenen, (schotel)antennes, antenne-installaties en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen, met ten hoogste 3 meter;
- f. overschrijding van de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen, anders dan bedoeld onder d., voor bordessen, dakoverstekken, overstekende verdiepingen, luifels, gevelversieringen, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, met ten hoogste 3 meter;
- g. het bepaalde onder a. tot en met f. van dit artikel is slechts van toepassing indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, zoals bepaald in dit bestemmingsplan, van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijdingen van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of van bouwwerken, dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen regels van de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na vaststelling het plan worden gewijzigd.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a. bedoelde terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het voorgenomen besluit bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen over het ontwerpbesluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a. 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

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., 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.
- d. Het bepaalde onder a. van dit artikel 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 12 Slotregel

12.1 Vervangen bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk de volgende bestemmingsplannen op de dag dat het bestemmingsplan van kracht wordt als bedoeld in artikel 3.8, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening:

- het bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7 ', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 3 november 2011. .

12.2 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Herziening GPA, Middenweg en dg 3, 5 en 7 - Hotel De Zwerm.