

Voorschriften

Bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden

Aan de volgende artikelen uit de voorschriften van dit bestemmingsplan, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 20 juli 2006, is ten gevolge van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 juli 2008 (nr. 200702453/1) goedkeuring onthouden:

"Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen met betrekking tot de inrichting van het gebied en de afstemming van nieuwe woonkavels in Boseilanden, zoals geregeld in de artikelen 5, 9 en 11"
voor zover betrekking hebbend op artikel 5

"Artikel 4 Beschrijving in hoofdlijnen met betrekking tot de inrichting en bebouwing van de woonkavels zoals nader geregeld in artikel 5"

"Artikel 5 Woondoeleinden (WD1, WD2, WDR2, en Wg), mg en zg"

Deze tekstpassages zijn hierna als doorgehaalde tekst [~~doorgehaalde tekst~~] weergegeven.

INHOUD

Hoofdstuk I	Inleidende bepalingen	3
Geen inhoudsopgavegegevens gevonden.		
Artikel 1.	Begripsomschrijvingen.....	3
Artikel 2.	Wijze van meten.....	6
Hoofdstuk II	Voorschriften in verband met de bestemmingen	7
Artikel 3.	Beschrijving in hoofdlijnen met betrekking tot de artikelen 5, 9 en 11	7
Artikel 4.	Beschrijving in hoofdlijnen met betrekking tot de inrichting van de kavels binnen de bestemming "Woondoeleinden"	9
Artikel 5.	Woondoeleinden (Wd1, Wd2, WDR2 en Wg), mg en zg.....	11
Artikel 6.	Wonen (W1 en W2), mg en zg	12
Artikel 7.	Bedrijven, Agrarisch Loonbedrijf (Ba).....	14
Artikel 8.	Nutsvoorzieningen (Mn)	14
Artikel 9.	Recreatieve Doeleinden (R)	15
Artikel 10.	Water (Wa).....	16
Artikel 11.	Waterkering.....	17
Artikel 12.	Waterstaatsvoorzieningen (Ws)	18
Artikel 13.	Verkeersdoeleinden (V).....	19
Artikel 14.	Verblijfsdoeleinden (Vb)	20
Artikel 15.	Fietspad (Vf).....	20
Hoofdstuk III	Bepalingen met betrekking tot het gehele plangebied	21
Artikel 16.	Algemene vrijstellingen	22
Artikel 17.	Procedure vrijstelling	22
Artikel 18.	Gebruiksbeplanning	22
Artikel 19.	Overgangsbepalingen	22
Artikel 20.	Anti-dubbeltelbepaling.....	23
Artikel 21.	Strafbepaling	23
Artikel 22	Slotbepaling	23
Lijst van Bedrijfstypen		24

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1 het bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan “Zwaanshoek Noord en Boseilanden” van de gemeente Haarlemmermeer.

2 de plankaart:

De gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit een kaartblad, waarop de bestemmingen van de in het bestemmingsplan begrepen gronden zijn aangewezen.

3 bestemmingsvlak:

Een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming.

4 bestemmingsgrens:

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

5 bouwen:

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

6 bouwwerk:

Elke constructie van enige omvang, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

7 bestaand bouwwerk:

Een op de dag van het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan bestaand bouwwerk, alsmede een bouwwerk dat wordt of mag worden gebouwd krachtens een voor deze dag verleende of krachtens een voor deze dag aangevraagde, maar nog te verlenen bouwvergunning.

8 gebouw:

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

9 bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10 hoofdgebouw:

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

11 aanbouw:

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

12 uitbouw:

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

13 bijgebouw:

Een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

14 hobbyruimte:

Een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat een niet publieksgerichte recreatieve functie heeft ten behoeve van de bewoner(s) van het hoofdgebouw op hetzelfde perceel, zoals een dierenverblijf en/of een zwembad al dan niet in combinatie met een fitnessruimte

15 hoogteaccent:

Een ondergeschikt deel van de woning, dat de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte overschrijdt en waarvan de bouw bijdraagt aan de architectonische kwaliteit van de woning alsmede aan de belevingswaarde van de woning in de omgeving

16 bouwgrens:

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

17 bouwvlak:

Een op de plankaart aangegeven, door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waarop gebouwen zijn toegestaan.

18 bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het bestemmingsplan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

19 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.

20 woning:

Een (gedeelte van een) gebouw uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

21 gestapelde woning:

Een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig, dat deze boven dan wel beneden en/of naast elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid - al dan niet direct vanaf de openbare weg - gewaarborgd is.

22 praktijk/kantoorruimte aan huis:

Een deel van een woning waarin een dienstverlenend beroep wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie, alsmede de ruimtelijke uitwerking of uitstraling behoudt, die met deze functie in overeenstemming is.

23 brengparkje:

Locatie, waar men waardevolle elementen van het afval kan deponeren (bijvoorbeeld glas, papier, et cetera).

24 woonschip:

- a. Elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot dag- en nachtverblijf van één of meer personen;
- b. een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a, in aanbouw;
- c. een casco, dat tot vaar- of drijftuig als bedoeld onder a, kan worden omgebouwd;
- d. een vaar- of drijftuig als bedoeld onder a tot en met c, dat is ingegraven, aangeaard, op de wal getrokken of door andere oorzaak niet onmiddellijk kan varen of drijven;
- e. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig als bedoeld onder a tot en met d.

25 ligplaats:

De ruimte, die voor een woonschip bestemd is.

26 detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor verbruik, gebruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

27 autoherstelbedrijf:

Een bedrijf, dat uitsluitend is gericht op reparatie en herstel van motorvoertuigen; de verkoop ervan is evenals het ter verkoop uitstellen van voertuigen is daar niet onder begrepen.

28 agrarisch loonbedrijf:

Een bedrijf dat in opdracht bepaalde werkzaamheden verricht en/of materieel en apparaten verhuurt ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten.

29 stille opslag:

Opslag van goederen in gebouwen van een voormalig agrarisch bedrijf, voor langere tijd, met beperkte (en lichte) verkeersbewegingen, zonder stoornis voor het milieu en zonder bewerking of verwerking, herstel of verkoop van de opgeslagen goederen.

30 keur:

Een verordening met gebods- en verbodsbepalingen vastgesteld door het waterschap Groot-Haarlemmermeer of het Hoogheemraadschap van Rijnland. De keur bevat onder meer bepalingen met betrekking tot de instandhouding van waterlopen en kunstwerken.

31 legger:

Een door het waterschap Groot-Haarlemmermeer bijgehouden register van percelen waarop bepaalde verplichtingen rusten. In de legger is opgenomen wat de minimale afmetingen zijn van waterlopen en kunstwerken.

32 ecologisch gebied:

Toekomstige zone , ecologische oevers daaronder begrepen, waarbinnen de basisfunctie primair gericht is op duurzame instandhouding of veiligstelling van de natuurlijke ecologische verscheidenheid van het landschap. Door middel van deze verbinding moet de natuur beter behouden en verder ontwikkeld worden.

33 natuurwaarde:

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

34 landschappelijke waarde:

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

35 seksinrichting:

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

36 prostitutiebedrijf:

Het bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was zich beschikbaar stellen tot prostitutie, al dan niet in de vorm van raam- of straatprostitutie.

37 prostitutie:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten (conform NEN 2580):

- 1 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:
Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).
- 2 de oppervlakte van een bouwwerk:
Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren);
- 3 de goothoogte van een bouwwerk:
Van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks verticaal gevelvlak tot aan het peil.
- 4 de bouwhoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil aangrenzend maaiveld uitsluitend tot aan het hoogste punt; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend, daaronder begrepen ondergeschikte bouwdelen onder een gebouw.
- 5 de inhoud van een bouwwerk:
Tussen de bovenzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren) en de dakvlakken (met inbegrip van erkers en dakkapellen.)
- 6 de breedte van een woning:
Tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken en de gemiddelde harten van scheidsmuren.
- 7 peil:
 - a. Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter hoogte van het bouwwerk;
 - b. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - c. Voor een bouwwerk geprojecteerd op de Ringdijk wordt het Nieuw Amsterdams Peil + 50 centimeter aangehouden.

Hoofdstuk II Voorschriften in verband met de bestemmingen

Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen met betrekking tot de inrichting van het gebied en de afstemming van nieuwe woonkavels in Boseilanden, zoals nader geregeld in de artikelen 5, 9 en 11

In paragraaf 2.5 van de toelichting wordt het provinciaal beleid voor de totstandkoming, inrichting en beheer van regionale ecologische verbindingzones uiteengezet. De te ontwikkelen ecologische verbindingzones in Boseilanden en Zwaanshoek Noord in dit bestemmingsplangebied vormen belangrijke schakels in het grotere geheel van natuur(kern)gebieden en ecologische verbindingzones, zijnde tezamen de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

1. Algemeen

a. Het bestemmingsplan beoogt via plankaart en voorschriften een goede juridische basis te bieden voor de instandhouding van de kwaliteit van ecologisch waardevolle gebieden. Het plangebied bestaat uit twee plandeelgebieden Boseilanden (116 hectare) ten oosten van de Spieringweg en Zwaanshoek Noord (38 hectare), ten westen van de Spieringweg met tot op heden een overwegend agrarische functie. De planopzet is een grootschalig groengebied met als functies recreatie, wandel en fietspaden, natuur, begraafplaats en in het deelgebied Boseilanden, wonen. ~~Daar wordt voorzien in nieuwe woningen temidden van het groen. De situering, de omvang en de landschappelijke inpassing van de ruime kavels zijn zorgvuldig gekozen met het oog op een goed landschappelijk en ecologisch evenwicht.~~

b. Het gebied zal een droge en natte ecologische verbinding vormen. Die bestaat niet alleen uit door de mens gebruikte delen maar ook uit voor de mens niet toegankelijke delen en de toepassing van verschillende gradiënten. In de Boseilanden vormen ecologische oevers en zowel droge als natte steppingstones (schuil- en verblijfsplekken voor fauna) de belangrijkste landschapselementen in de ecologische verbindingzone. Die gebieden krijgen via de plankaart en de voorschriften specifieke bescherming in de vorm van een gebruiksverbod voor verharding en speelterreinen. De bestemming voor het gebied is Recreatieve Doeleinden. In Zwaanshoek Noord ziet die bestemming op natuurontwikkeling en extensieve recreatie. In Boseilanden gaat het om natuurontwikkeling en openlucht dagrecreatie.

c. Uitgangspunt is zowel het veiligstellen en vergroten van bestaande natuur- en landschapswaarden als ook de aanleg en ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden. De planopzet is gericht op het creëren van een biotoop voor beschermde diersoorten. Er zijn geen aanwijzingen, dat er in het gebied thans andere dan de algemeen voorkomende diersoorten aanwezig zijn.

De gronden met de bestemming Recreatieve Doeleinden in het plandeelgebied de Boseilanden voor de primair op natuurontwikkeling gerichte delen de nadere aanduiding " ecologisch gebied". Ook op de particuliere percelen in de Ringdijkzone is waar nodig de aanduiding "ecologische verbinding" aangegeven. Dat laatste dient primair als basis voor een bepaalde mate van landschappelijke aanplant en beheer. Daarvoor is overleg noodzakelijk met de betrokken eigenaren.

d. De bestaande bebouwing, voornamelijk langs de Spieringweg en nabij de Ringvaart, blijft bestaan.

e. Daar waar agrarische bedrijfsgebouwen hun functie verliezen is stille opslag toegestaan.

f. bij sloop van voormalige agrarische bebouwing kan onder bepaalde voorwaarden de bouw van een nieuwe woning worden toegestaan.

2. Boseilanden (het plangebied ten oosten van de Spieringweg tot aan de N205)

a. Uitgangspunt is primair het ontwikkelen van ecologische verbindingzones in een aantrekkelijk groengebied met wandel en fietspaden, recreatief gebruik en combinatie met wonen. Achter de bestaande bebouwing is een ruim 80 hectare bosgebied gepland. De huidige kwaliteiten van de Spieringweg met grote tussenruimten tussen de woningen en veel zicht op het achterliggende land blijven behouden. Het landelijke karakter blijft bewaard. Nieuwe woningen aan de Spieringweg worden niet toegestaan.

b. Het streefbeeld is het realiseren van zorgvuldig gekozen droge en natte, primair ecologische steppingstones

als onderdeel van een omvangrijk groengebied met een recreatieve functie in combinatie met kwalitatief hoogwaardige woningen. De droge en natte steppingstones zijn met de aanduiding "ecologisch gebied" aangegeven op de plankaart. Bij de inrichting van open water ten behoeve van de waterhuishouding wordt waar nodig voorzien in bijpassende ecologische oevers. Voorschriften

c. De Boseilanden zullen vooral bezocht worden door bewoners van de Hoofddorpse woonwijk Floriande. Daarvoor zijn onderdoorgangen onder de N205 gemaakt voor fietsers en voetgangers. Er zijn ook onderdoorgangen voor kanovaarders. Er zijn twee grote speelplaatsen gesitueerd: een grasveld dat voor balspelen gebruikt kan worden en een avonturenspeelplek waar kinderen zich uit kunnen leven. Verder komen er nog drie kleinere speelplaatsen. Vanuit de Hoofddorpse woonwijk Floriande zijn deze plekken makkelijk bereikbaar. De twee grote speelvoorzieningen zijn expliciet op de plankaart aangegeven. Het gaat hier uitsluitend om dagrecreatie, waarbij de voorschriften een maximum geven voor aan te brengen verharding ten behoeve van speelplaatsen. Dagcampings zijn niet toegestaan.

~~d. In het groengebied wordt voorzien in 44 woningen in de vorm van vrijstaande woningen en deels in de vorm van twee aan elkaar gebouwde woningen op zeer ruime kavels temidden van het groen, of op of in het water en 2 woongebouwen met in totaal 16 wooneenheden. Er worden verschillende woonensembles gecreëerd met een eigen karakteristiek: wonen aan riet en water, boskavels met "Larens profiel", wonen aan drie zijden omringd door water, wonen in een dicht bos, wonen in het bos met verborgen tuin en op twee plekken landhuizen met geclusterde woonvormen. Er is veel aandacht gegeven aan de bescherming van ecologie nabij woonpercelen en aan goede landschappelijke aansluiting van de woonkavels op het groengebied. Dit komt tot uitdrukking op de plankaart en in de voorschriften.~~

3. Zwaanshoek Noord (het plangebied ten westen van de Spieringweg)

a. In het 35 hectare grote gebied wordt extensieve recreatie de primaire functie. De natuurontwikkeling in het gebied vindt hierbij aansluiting. Er wordt voorzien een brede bosstrook van ongeveer 28 hectare, in combinatie met een nat gevarieerd open terrein. Het gaat hier om een, zware, hoogwaardige bosverbinding, gecombineerd met een aangrenzende moerasstrook en met minder voedselrijke, grazige vegetaties. De boszone heeft (uiteindelijk) het karakter van oude (eiken)bomen met (nagenoeg) aaneengesloten boomkronen.

b. De Ringvaartzone ten westen van Hanepoel wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en een weinig strakke verkaveling. Om de ecologische verbinding ook met de overzijde van de Ringvaart te versterken is handhaving en waar mogelijk uitbreiding van de bestaande open ruimten gewenst. Uitbreiding van de bebouwing en verharding wordt hier niet toegestaan op gronden met de aanduiding ecologisch gebied. Dat is expliciet geregeld in een gebruiksverbod bij de bestemming "Wonen". De nog aanwezige openheid moet zo veel mogelijk beschermd dan wel versterkt worden. Er wordt voorzien in houtwallen haaks op de Ringvaart om de dieren van Zwaanshoek Noord naar het Reigerbosch aan de overzijde van de Ringvaart te geleiden.

Artikel 4 — Beschrijving in hoofdlijnen met betrekking tot de inrichting en bebouwing van de woonkavels zoals nader geregeld in artikel 5.

1. Algemeen

Het gaat om kavels voor het bouwen van 44 woningen en 2 woongebouwen in het plandeelgebied Boseilanden.

De inrichting van deze kavels in dit groene recreatiegebied met deels een ecologische functie heeft specifieke aandacht. Situering en oriëntatie van de kavels zijn zo gekozen, dat het groene karakter van het gebied domineert en de forse woningen op grote kavels een informeel en vanzelfsprekend beeld (kunnen) oproepen. Er zijn inrichtingseisen opgenomen in een beeldkwaliteitplan. Dat dient als onderlegger voor het welstandsbeleid en voor de advisering door de welstandscommissie. Het maakt als zodanig geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Kaartbeeld en voorschriften geven een beeld van de nagestreefde stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing en aan de inpassing in het gebied. Er worden niet meer beperkingen gesteld dan noodzakelijk is.

De kavels zijn gebundeld in zeven woonensembles: Rietkavels, Larens profiel, Waterkavels, Boskavels, Boskamers, Noorder landhuis en Zuider landhuis. Ieder ensemble heeft zijn eigen identiteit. Per ensemble verschilt de relatie van de kavel met het openbaar gebied.

2. Plankaart, voorschriften, bouwen en gebruik

Uitgangspunt is dat de woningen alleen mogen worden gebruikt voor het wonen. Bedrijf of praktijk aan huis, anders dan tot een oppervlakte van 50 m² voor vrije beroepsuitoefening is niet toegestaan, omdat dit zou kunnen leiden tot ongewenste verkeersbewegingen. Bovendien is de parkeerbalans hier niet op afgestemd.

In een hobbyruimte is het hobbymatig houden van dieren toegestaan. Een (overdekt) zwembad al dan niet in combinatie met fitness of sauna is eveneens toegestaan. Onoverdekte zwembaden en tennisbanen, alsmede een paardenbak voor eigen hobbymatig gebruik zijn toelaatbaar.

Ten aanzien van het houden van dieren kan de milieuwetgeving van toepassing zijn. Het daarin bepaalde is doorslaggevend voor de situeringseisen van een dergelijke hobbyruimte. Bij het hobbymatig houden van paarden binnen de bebouwde kom wordt uitgegaan van niet meer dan 4 paarden.

3. Beschrijving per ensemble

Hieronder zullen de inrichtingseisen voor de randen van de kavels worden omschreven. Waar de term doelstelling wordt gehanteerd gaat het om een streefbeeld, dat niet nader in de voorschriften is geconcretiseerd. Tevens wordt ingegaan op beperkingen tengevolge van de Wet geluidhinder.

Rietkavels

Het gaat hier om een ensemble met 11 woonkavels.

Op de plankaart is tot uitdrukking gebracht, dat de afscheiding tussen de percelen het karakter heeft van een 5 meter brede groenvoorziening. De doelstelling is dat hier om greppels en elzensingels van ruim 4 meter breed en maximaal 6 meter hoog op eigen terrein in stand worden gehouden. Deze grondzone zal bij het woonrijp maken van de kavels worden aangelegd en zo in eigendom worden overgedragen.

De breedte en de functie van de bedoelde strook is op de plankaart aangegeven. De woningen hebben aan de voorzijde een tuin met een minimale diepte van 2 meter. Het op de plankaart aangegeven talud aan de achterzijde van het perceel met de aanduiding "natte ecologische oevers" wordt met riet ingeplant. Deze strook is provinciaal eigendom. De eigendomsgrens wordt visueel geaccentueerd met een greppel. Erfafscheidingsen aan voor- en achterzijde bestaan uit een groene afscheiding of een transparant hekwerk, dat niet hoger mag zijn dan 1,20 meter.

Bruggen zijn uitsluitend toegestaan, waar die expliciet op de plankaart zijn aangegeven en met inachtneming van de aangegeven maatvoering in de voorschriften. Voor de aanleg van bruggen is niet alleen een bouwvergunning maar ook ontheffing van de Keur bij het waterschap Groot Haarlemmermeer nodig. Erfafscheidingsen mogen niet hoger zijn dan 1,20 meter. De doelstelling is dat zij transparant of met groene kleur worden uitgevoerd.

Larens-profiel

Het gaat hier om een ensemble met 12 woonkavels, dat omkaderd is door een brede bosstrook. Het beheer hiervan is zo dat het uitzicht naar de Spieringweg behouden blijft. De bomen worden daarom ongekroond en er wordt niet voorzien in onderbegroeiing. Erfafscheidingen aan de zijde van het openbaar gebied bestaan uit groene aanplant in de vorm van een beukenhaaf, dan wel een transparant hek tot een hoogte van maximaal 1,20 meter aan de voorzijde.

De bouwmogelijkheid voor hoofdgebouwen is beperkt door de van toepassing zijnde e53 db(A) geluidscontour. Dichterbij de N205 kan daarom niet. Binnen de hogere geluidscontour mogen binnen het bestemmingsvlak en op gronden met de aanduiding "mg" wel bijgebouwen en hobbyruimten worden opgericht.

Waterwoningen

Het gaat hier om een ensemble met 5 woningen waarvan alle buitenmuren direct omringd zijn door water. De kavelontsluiting vindt plaats via een eigen brug, die maximaal 3 meter breed is. Duikers en groene taluds zijn niet toegestaan.

Deze woningen zijn het ruimtelijk oriëntatiepunt van het bestemmingsplan. Ze zijn al dan niet direct verbonden met de ondergrond of drijven in het water. De doelstelling is dat deze woningen zich qua vormgeving en vooral herkenbaarheid manifesteren als het meest wezenlijke deel van de bebouwing in de Boseilanden. De Architectuur is hier gericht op uit het water oprijzende sculpturen van lichte kleur en materiaal.

Na realisatie van een woning dient het resterende bouwperceel, zoals dat op de plankaart is aangegeven met de bestemming "Ww1" en de aanduiding "zg" binnen 4 maanden direct vanaf de bouwmuren te worden ingericht als water met een diepte van 1 meter. Er geldt een verbod voor een ander gebruik van de onbebouwde grond dan water. De eigendomsgrens van een waterkavel, mag als zodanig worden afgebakend, maar uitsluitend met boeien. De aanleg van steigers is tot een bepaalde oppervlakte toegestaan, met uitzondering van het deel tussen de woning en de weg, waar uitsluitend een bruggetje is toegestaan.

Boskavels

Het gaat hier om een ensemble met 12 woonkavels in een dicht bos met onderbegroeiing, waarbij de individuele kavel alleen nog herkenbaar is door zijn oprijlaan met een transparant toegangshek. De erfafscheiding mag maximaal 1,50 meter hoog zijn om te voorkomen dat die uitsteekt boven de onderbeplanting. De doelstelling is uitvoering in groene kleur of van transparant materiaal. De breedte van de oprijlaan mag maximaal 2,50 meter bedragen. Aan de bestrating van de oprijlaan worden geen eisen gesteld.

Boskamers

Het gaat hier om 4 op zich zelf staande woonkavels in een dicht bos, waarbij zowel de bebouwing als het erf aan het zicht zijn onttrokken. Het bos rondom de kavels is openbaar en het bestemmingsplan laat de inrichting van paden toe.

De erfafscheiding en de toegang tot de kavel maakt integraal onderdeel uit van de architectuur van de woningen. De erfafscheiding mag al dan niet in samenhang met de woning wordt gevormd door een stenen muur, zoals bij woningen in of met een afgesloten binnenplaats of bij een patio.

Noorder- en Zuiderlandhuis

Op twee plekken wordt voorzien in landhuizen, waarin ruime zelfstandige wooneenheden worden geclusterd. Qua bouwhoogte kent het Zuiderlandhuis een extra overschrijding van de maximale bouwhoogte in het plan. Het Noorderlandhuis heeft een hoogte die gelijk is aan de maximale hoogte in de Boskamers.

Die hoogten zijn bedoeld om beide fietsverbindingen in oostwest richting via het Bollenpad en het Duinpad te accentueren. De landhuizen zijn gesitueerd in een bosrijke omgeving, waarbij de bomenlanen zodanig zijn gesitueerd dat de huizen alleen aan het einde van de zichtlijn herkenbaar zijn.

Artikel 5 — ~~Woondoeleinden (WD1, WD2, WDR2, en Wg), mg en zg~~

Bestemmingsomschrijving

~~1. De gronden, ingevolge de plankaart bestemd voor "Woondoeleinden" zijn met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 4 van deze voorschriften en de aanwijzingen op de plankaart aangewezen voor vrijstaande woningen op gronden met de aanduiding Wd1 en voor maximaal twee aan elkaar gebouwde woningen op gronden met de aanduiding Wd2; de gronden met de bestemming "Woondoeleinden" en de nadere aanduiding "Wg" zijn aangewezen voor de bouw van twee woongebouwen (Noorder- en Zuiderlandhuis) met gezamenlijk niet meer dan 16 wooneenheden. De gronden met de aanduiding WDR2 zijn aangewezen voor de bouw van een vrijstaande of maximaal 2 vrijstaande of 2 aan elkaar gebouwde woningen.~~

Inrichting

~~2. Op de in lid 1 genoemde gronden zijn toegestaan:~~

- ~~a. — hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen bijgebouwen en hobbyruimten;~~
- ~~b. — bouwwerken, geen gebouwen zijnde;~~
- ~~c. — al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen;~~
- ~~d. — tuinen en erven;~~
- ~~e. — groenvoorzieningen;~~
- ~~f. — water, alsmede vlonders;~~
- ~~g. — tennisbanen en onoverdekte zwembaden;~~
- ~~h. — water.~~

Beschrijving in hoofdlijnen

~~3. Ten aanzien van de bebouwing op de diverse ensembles is het volgende van toepassing.~~

~~a. Binnen een bestemming mag op de als zodanig uitgegeven kavel niet meer dan één woning worden gebouwd. Splitsing van een hoofdgebouw in meerdere wooneenheden is niet toegestaan.~~

~~b. Ondergronds bouwen is toegestaan met een vrijstelling, uitsluitend onder een gebouw en tot een in de bouwvoorschriften bepaalde maximale diepte. Hiertoe is ook ontheffing nodig van de keur van het Waterschap Groot-Haarlemmermeer.~~

~~c. De woningen (hoofdgebouw en aanbouw) mogen uitsluitend binnen de bestemming met de aanduiding Wd1 Wd2 en WDR2 worden gebouwd tot de in de bouwvoorschriften bepaalde maximum oppervlakte. Het te bebouwen oppervlak is ruimer naarmate de kavelluitgite meer bedraagt dan 2000 m². Er is binnen dit maximum geen specifieke maatvoering voor hoofdgebouw en aanbouw.~~

~~Bij de Rietkavels en de Waterkavels is een minimale afstand van de woning (aan- of bijgebouw daaronder begrepen) tot de perceelsgrens vereist.~~

~~Bij de zogenaamde Boskamers is in de voorschriften een ruimere bebouwbaar oppervlak voor de woning opgenomen. De reden hiervan is dat op deze kavels zogenaamde ommuurde woningen worden nagestreefd met bij voorbeeld een patio als binnenruimte. Daarnaast zijn de kavels geprojecteerd in een te ontwikkelen dicht bosgebied. De afstand tot bestaande bebouwing en de onderlinge afstand laat eveneens meer ruimte ten aanzien van het te bebouwen oppervlak voor zowel hoofdgebouw als bijgebouwen en aan- en uitbouwen.~~

~~c. Voor de gronden aangeduid met WDR2 geldt dat 1 kavel van maximaal 4000 m² kan worden gerealiseerd of 2 kavels van maximaal 2000 m², dit mag niet ten koste gaan van de oppervlakte van het recreatiegebied. Wanneer 2 kavels worden uitgegeven mag op elk van deze kavels één vrijstaande woning worden gerealiseerd of op beide kavels samen 2 woningen onder 1 kap.~~

~~e. Met uitzondering van de waterkavels zijn vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande hobbyruimten toegestaan. Er geldt een in de bouwvoorschriften opgenomen maximale maat. Onder hobbyruimten worden ingevolge de definitie verstaan dierenverblijf en overdekte zwembaden. De hoogte van de bijgebouwen en de hobbyruimten is beperkt tot één bouwlaag met een kleine kap.~~

~~f. Het uitoefenen van bedrijf/kantoor of beroep aan huis is niet toegestaan, anders dan de gebruikelijke (vrije) beroepsuitoefening aan huis. Hiertoe mag een maximale oppervlakte van 50 m² in de woning worden gebruikt.~~

~~Hobbyruimten zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 150 m².~~

~~Bij het gebruik van hobbyruimten, bij voorbeeld een dierenverblijf kan mede het bepaalde in de milieuwetgeving van toepassing zijn. Dit is afhankelijk van soort en aantal dieren, eventuele mestopslag en de afstand tot aanliggende woningen. Het bepaalde in de milieuwetgeving is doorslaggevend voor de toelaatbaarheid van het gebruik.~~

Bouwvoorschriften

4. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende aan- en uitbouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart, het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen onder lid 3, de hierna volgende bepalingen:

- a. ~~hoofdgebouwen aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het als zodanig aangegeven bouwvlak met de aanduiding (WD1) (WD2, WDR, WDR2 en Wg) worden gebouwd;~~
- b. ~~bijgebouwen en hobbyruimten mogen al dan niet vrijstaand uitsluitend worden gebouwd binnen het als zodanig aangegeven bouwvlak (WD1) of (WD2) en (WDR) en op gronden met de aanduiding "mg";~~
- c. ~~de maximaal toelaatbare oppervlakte van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouw is 300 m² bij een kavelgrootte van 2000 m²; bij een kavel van meer dan 2000 m² geldt een bebouwingspercentage van 15 met een maximum van 600 m².~~
- d. ~~Op de kavels binnen het ensemble Boskamers geldt op de gronden met de aanduiding WD1 een maximaal te bebouwen oppervlak van 500 m²; op de gronden met de bestemming WDR geldt een bebouwbaar oppervlak van 40% met een maximum van 800 m².~~
- d. ~~de maximaal toelaatbare oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen op gronden met de aanduiding "mg" is 56 m²;~~
- e. ~~de maximale oppervlakte van een hobbyruimte is 150 m²;~~
- f. ~~de nokhoogte van vrijstaande bijgebouwen en hobbyruimten op gronden met de aanduiding "mg" mag niet meer bedragen dan 4 meter, de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;~~
- g. ~~de maximale hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is 2 meter.;~~
- h. ~~de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg toegekeerde gevel van een woning of het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 1,20 meter;~~
- i. ~~de oppervlakte van vlonders en of steigers bij de waterwoningen mag niet meer bedragen dan 75 m²;~~
- j. ~~de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan maximaal 1,50 meter.~~

Gebruiksvoorschriften

5. ~~Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:
het gebruik als praktijkruimte van de woning, voor zover dat de onder lid 3.f genoemde maximale oppervlakte van 50 m² overschrijdt;~~

Artikel 6 Wonen (W1 en W2), mg en zg

Bestemmingsomschrijving

1. De gronden, ingevolge de plankaart bestemd voor "Wonen" (W), zijn voor wat betreft W1 aangewezen voor al dan niet met kappen afgedekte vrijstaande woningen en voor wat betreft W2 voor al dan niet met kappen afgedekte aaneengesloten woningen, onverminderd het bepaalde in artikel 11 van deze voorschriften.

Inrichting

2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden zijn toegestaan:
- a. hoofdgebouwen;
 - b. aan- en uitbouwen;
 - c. bijgebouwen;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - e. al dan niet gebouwde en al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen;
 - f. tuinen en erven;
 - g. groenvoorzieningen en water;
 - h. een praktijk/kantoorruimte aan huis.

Beschrijving in hoofdlijnen

3.
a. Veel agrarische bedrijven verliezen als gevolg van de functiewijziging van agrarische gronden in het bestemmingsplangebied en de in dat verband al dan niet via onteigening noodzakelijke eigendomsoverdracht van gronden hun bestaansrecht. Voormalige boerderijen krijgen in het plan de bestemming "Wonen". In voormalige bedrijfsgebouwen is stille opslag toegestaan.

b. Nieuwbouw van woningen is in het plan niet toegestaan, met uitzondering van een nieuwe woonbestemming tussen Spieringweg 880 en 950. Ten aanzien van dit perceel is uitvoering gegeven aan een inspanningsverplichting van het college van Burgemeester en Wethouders in verband met eerdere aankoop van gronden. In relatie tot die nieuwe woonbestemming is rekening gehouden met extra groene begeleiding langs de Bollenlaan.

c. Nieuwbouw van een agrarische woning kan worden toegestaan bij sloop van voormalige agrarische schuurruimten met een minimale oppervlakte van 1000 m². Indien ook sprake is van sanering van verharding of beeindiging van afwijkend gebruik kan worden volstaan met een oppervlakte van 800 m². Het toelaatbaar oppervlak voor de nieuwe woning verschilt naar rato van de oorspronkelijke kavelgrootte, maar is minimaal 650 m³. Voor het perceel Spieringweg 1018 geldt dat de woonbestemming met nieuwbouw van 2 woningen die dit bestemmingsplan het perceel geeft pas gerealiseerd mag worden nadat de bestaande bebouwing is gesloopt en de verharding is verwijderd.

d. Op de percelen aan de Ringdijk met de aanduiding zg in combinatie met de aanduiding ecologisch gebied geldt een gebruiksverbod om deze gronden te verharden anders dan ten behoeve van een voetpad. Dit met het doel om deze percelen als onderdeel van een ecologische verbindingzone zoveel mogelijk in de huidige staat te handhaven

Bouwvoorschriften

4. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende aan- en uitbouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 25° en ten hoogste 60° zijn;
- c. niet meer dan 50 m² van het totale vloeroppervlakte van de woning mag worden gebouwd en gebruikt ten behoeve van een praktijk of kantoorruimte aan huis.

5. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op gronden welke op de plankaart zijn aangeduid met "mg";
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 1/3 van de op de plankaart met 'mg' aangeduide gronden, zulks met een maximum van 56 m²;
- d. indien sprake is van een praktijk of kantoorruimte aan huis of in de bijgebouwen, mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per woning maximaal 70 m² bedragen, maar niet meer dan 1/3 van de op de plankaart met "mg" aangeduide gronden.

6. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 meter bedragen.

Gebruiksbepalings

7.

- a. Onverminderd het bepaalde in artikel 18 is het verboden de binnen het plan gelegen gronden met de aanduiding ecologisch gebied te verharden, anders dan ten behoeve van voetpaden ten behoeve van beheer en onderhoud van een perceel met open verharding met een maximale breedte van 1.50 meter.
- b. Burgemeester en Wethouders verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 2 vrijstelling indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 7 Bedrijven, Agrarisch Loonbedrijf (Ba)

Bestemmingsomschrijving

1. De gronden, ingevolge de plankaart bestemd voor "Bedrijven, Agrarisch Loonbedrijf" (Ba), zijn aangewezen voor een agrarisch loonbedrijf, dat activiteiten uitoefent vallend binnen de categorieën 1 en 2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfstypen, met uitzondering van:

- a. inrichtingen waaromheen ingevolge artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Staatsblad 1993, 50) op grond van artikel 41 van de Wet Geluidhinder een geluidszone vastgesteld moet worden, waarbuiten de geluidbelasting vanwege de inrichting de waarde van 50 db(A) niet te mogen mag gaan;
- b. verkooppunten van motorbrandstoffen.

Inrichting

2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden zijn toegestaan:

- a. gebouwen, daarbij behorende bijgebouwen en administratieve ruimten ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen, waaronder wegen en parkeervoorzieningen;
- d. andere voorzieningen, waaronder water en groenvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de vloeroppervlakte van de voor administratieve ruimten bestemde bebouwing mag ten hoogste 25 procent van de totale bedrijfsoppervlakte bedragen.

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 meter bedragen, met dien verstande dat ten aanzien van erf- of terreinafscheidingen het bepaalde in de Woningenwet van toepassing is.

Strijdig gebruik

5. Tot gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming als bedoeld in artikel 19 van deze voorschriften, wordt in elk geval aangemerkt het gebruik in strijd met de in lid 1 genoemde bedrijfstypen, alsmede het gebruik ten behoeve van de in lid 1 onder a tot en met b genoemde bedrijfstypen.

Artikel 8 Nutsvoorzieningen (Mn)

Bestemmingsomschrijving

1. De gronden, ingevolge de plankaart bestemd voor "Nutsvoorzieningen" (Mn), zijn aangewezen voor gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen, onverminderd het bepaalde in artikel 11 van deze voorschriften.

Inrichting

2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden zijn toegestaan:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen, waaronder wegen en parkeervoorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. groenvoorzieningen en water.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen en bouwwerken mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen (met uitzondering van lantarenpalen).

Artikel 9 Recreatieve Doeleinden (R)

Bestemmingsomschrijving

1. De gronden, ingevolge de plankaart bestemd voor "Recreatieve Doeleinden" (R), zijn aangewezen voor de ontwikkeling, het herstel en het behoud van natuurwaarden en landschappelijke waarden, om waterhuishoudkundige redenen noodzakelijke watergangen en daarmee gelijk te stellen water en met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in het derde lid voor recreatief medegebruik dan wel dagrecreatieve doeleinden in de open lucht.

Inrichting

2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden zijn toegestaan:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. ruiter-, wandel- en fietspaden en daarvoor benodigde kunstwerken;

- c bossen, grastaluds met bomen, bossages en beplantingsstroken;
- e groenvoorzieningen en watergangen;
- f speelplaatsen met speelvoorzieningen voor kinderen;
- g openbare verlichting, waaronder lantarenpalen;
- h objecten van beeldende kunst;
- i parkeerplaatsen.

Beschrijving in hoofdlijnen regionale ecologische verbindingzone

3. Op de gronden met deze bestemming is inrichting en gebruik ten behoeve van openlucht dagrecreatie in de sfeer van wandelen, fietsen en kanoen in combinatie met relatief beperkte speelplaatsen en speelvoorzieningen voor kinderen toegestaan. Uitsluitend in het deelgebied de Boseilanden is de inrichting van twee als zodanig op de plankaart aangegeven grotere speelplaatsen toegestaan. In lid 5 is de maximaal toelaatbare verharding aangegeven. Verharding en inrichting van speelplaatsen, waaronder trapveldjes zijn in dit gebied echter niet toegestaan op de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als "ecologisch gebied". Die gronden zijn wel vrij toegankelijk, maar alleen via onverharde paden. Waterpartijen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bestemming "Water".

Bouwvoorschriften

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter (met uitzondering van lantarenpalen).

5. Voor speelplaatsen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor alle speelplaatsen tezamen geldt in het plandeelgebied Boseilanden een maximale oppervlakte van 1.500 m²; in het plandeelgebied Zwaanshoek Noord is de maximale oppervlakte hiervoor 500 m²;
- b. de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen mag 4 meter bedragen.

6. Voor de parkeerplaatsen gelden de volgende bepalingen:

- a. Parkeerplaatsen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven aanduiding, p;
- b. In totaal zijn binnen deze bestemming maximaal 50 parkeerplaatsten toegestaan

Strijdig gebruik

Tot gebruik van gronden, als strijdig met de bestemming als bedoeld in artikel 19 van deze voorschriften, wordt in elk geval aangemerkt het gebruik als dagcamping, het realiseren van water anders dan om waterhuishoudkundige redenen en het verharden van de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als ecologisch gebied, dan wel het aanbrengen van voorzieningen anders dan ten behoeve van het instandhouden en beschermen van de ecologische functie.

Artikel 10 Water (Wa)

Bestemmingsomschrijving

1. De gronden, ingevolge de plankaart bestemd voor "Water" (Wa), zijn aangewezen voor vaarwater, waterafvoer en waterberging en waterpartijen

Inrichting

2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden zijn toegestaan:

- a. water;
- b. bouwwerken bestemd voor waterstaatkundige infrastructuur, geen gebouwen zijnde;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers en aanlegplaatsen.

Beschrijving in hoofdlijnen Ringvaart

3. De Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder moet als hoofdwatgang blijvend worden behouden voor de waterbeheersing. De Ringvaart moet tevens worden behouden voor zowel de beroepsvaart als de recreatievaart. Tevens is de Ringvaart voor het gedeelte dat binnen dit bestemmingsplangebied ligt door de provincie aangewezen als regionale ecologische verbindingzone en daarom is een uitbreiding van het aantal steigers hier ongewenst.

Tevens vervult de Ringvaart een belangrijke functie voor waterafvoer en waterberging. Het waterschap Groot-Haarlemmermeer is eigenaar van de Ringvaart en is op basis daarvan bevoegd om zakelijke rechten te verlenen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is bevoegd om vergunning te verlenen voor het maken van steigers en dergelijke in de Ringvaart, dit onverminderd de geldende gebruiksbepaling en de maximale toelaatbaar maatvoering voor dergelijke bouwsels in dit bestemmingsplan en een eventueel noodzakelijke bouwvergunning.

Beschrijving in hoofdlijnen overige hoofd- en nevenwatergangen

4. De enige watergang in het bestemmingsplangebied met de functie hoofdwatergang is Sloot Vink. De beschermingszone aan weerszijden van deze hoofdwatergang is een strook ter breedte van 5 meter gemeten uit de insteek. Bebouwing en diepwortelende beplanting mogen niet plaatsvinden binnen zowel de kernzone als de beschermingszone.

5. Het bestemmingsplangebied grenst aan de tocht langs de N205. Deze tocht is ook een hoofdwatergang. De beschermingszone aan de westzijde van deze hoofdwatergang is een strook ter breedte van 5 meter gemeten uit de insteek. Bebouwing en diepwortelende beplanting mogen niet plaatsvinden binnen zowel de kernzone als de beschermingszone.

6. Voor nevenwatergangen en waterpartijen is de beschermingszone aan weerszijden hiervan een strook ter breedte van 2 meter gemeten uit de insteek. Bebouwing en diepwortelende beplanting mogen niet plaatsvinden binnen zowel de kernzone als de beschermingszone.

Bouwvoorschriften

7. Voor de in lid 2 bedoelde bouwwerken geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

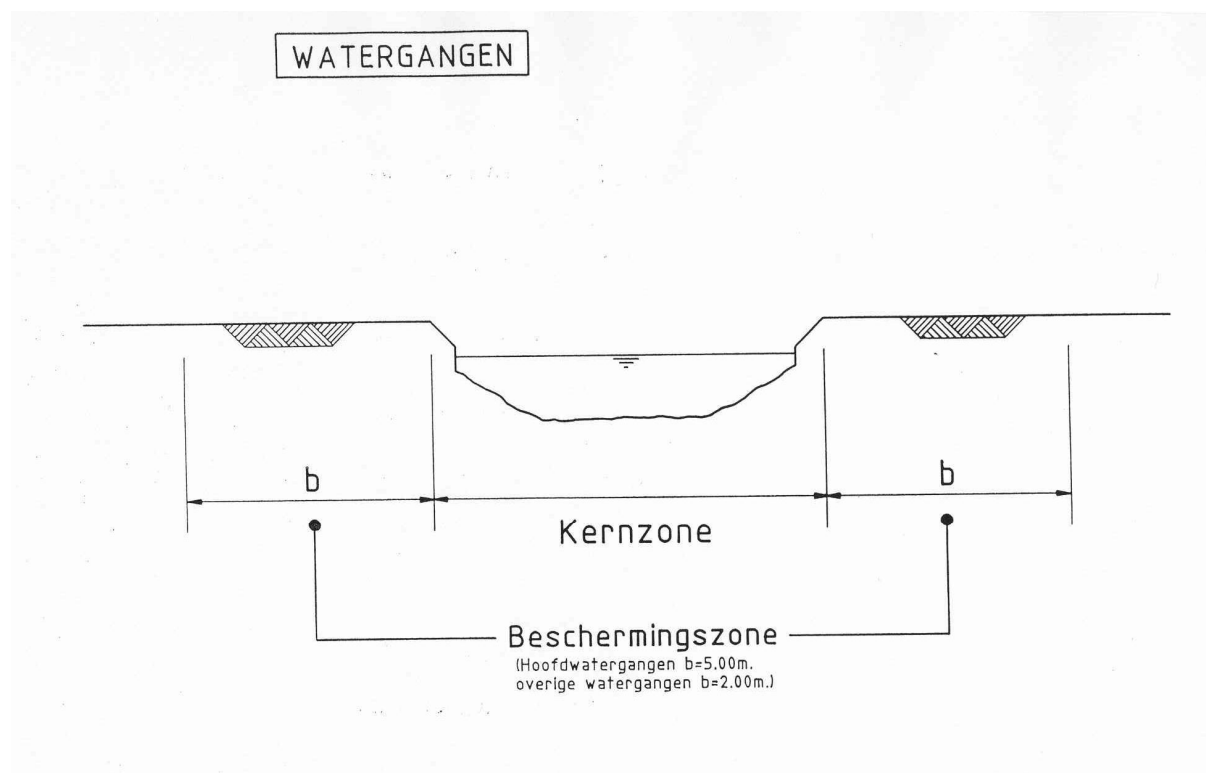
Strijdig gebruik

8. Tot gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming als bedoeld in artikel 18 van deze voorschriften, wordt in elk geval aangemerkt:

- het gebruik van de in lid 1 genoemde gronden ten behoeve van een ligplaats voor woonschepen en/of woonarken, of een casco (caisson) dat tot woonschip kan worden omgebouwd;
- het gebruik van de in lid 1 genoemde gronden ten behoeve van een ligplaats voor al of niet overdekte drijfvaartuigen waaronder begrepen drijvende botenhuisen;
- het, ten behoeve van het laden en lossen van schepen aanbrengen van installaties, steigers en daarmee gelijk te stellen bouwwerken;
- het gebruik van de in lid 1 genoemde gronden met behulp van gemotoriseerde vaartuigen (met uitzondering van de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder en ten dienste van het waterbeheer.

Vrijstelling

9. Steigers en aanlegplaatsen ten hoogste tot 1 meter uit de oever zijn, met uitzondering van de Ringvaart, toegestaan mits hiervoor een vergunning (onthefing van de keur) is verleend door het waterschap Groot-Haarlemmermeer en het Hoogheemraadschap van Rijnland, onverminderd de daarvoor noodzakelijke bouwvergunning.



Artikel 11 Waterkering

Bestemmingsomschrijving

1. De gronden, ingevolge de plankaart bestemd voor "Waterkering", zijn primair aangewezen voor de waterkering en waterbeheersing met de daarbij behorende gebouwen, onverminderd het bepaalde in de artikelen 6, 8, 13 en 15 van deze voorschriften.

Inrichting

2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden zijn toegestaan:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Beschrijving in hoofdlijnen

3. Het dijklichaam van de Ringdijk van de Haarlemmermeerpolder moet in stand gehouden worden ten behoeve van de waterkering. Werken en werkzaamheden die tot het normale onderhoud en beheer horen moeten door het Waterschap Groot-Haarlemmermeer kunnen worden uitgevoerd.

4. In de Keur van zowel het waterschap Groot-Haarlemmermeer als het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn bepalingen omtrent ontgraving, het maken en uitvoeren van werken, bebouwing en beplanting ter bescherming van de waterkerende functie en de waterbeheersing van de Ringdijk vastgelegd. In de Keur van het waterschap Groot-Haarlemmermeer zijn de kernzone (het gedeelte van de watergang gelegen tussen de insteek vanaf het maaiveld ter weerszijden van de watergang) en de beschermingszone (gronden grenzend aan de kernzone van de watergang dienend voor het uitvoeren van onderhoud aan en ter bescherming van het profiel van de watergang) van de watergangen vastgelegd.

5. Bebouwing en diepwortelende beplanting mogen niet plaatsvinden binnen zowel de kernzone als de beschermingszone van de Ringvaart (25 meter uit de teen van de kernzone van de dijk). Binnen de beschermingszone van de Ringvaart mogen tevens geen ontgravingen plaatsvinden. Het bepaalde in artikel 23 van deze voorschriften is hier niet van toepassing.

6. Aanvragers dienen bij het waterschap Groot-Haarlemmermeer en het Hoogheemraadschap Rijnland instemming te vragen voor aanlegsteigers voor water(dag)recreanten en voor recreatief medegebruik van de oever van de Ringvaart, onverminderd de daarvoor noodzakelijke bouwvergunning.

Bouwvoorschriften en gebruiksvoorschriften

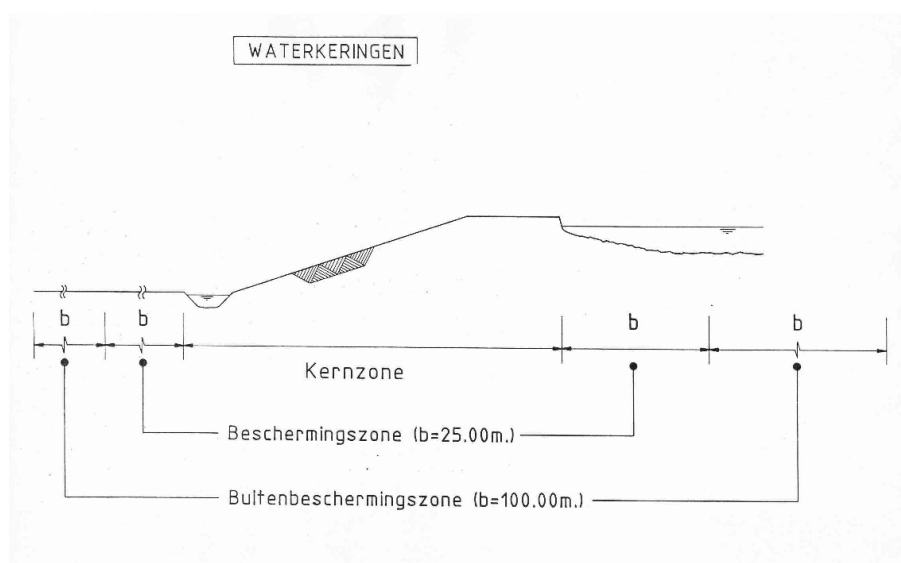
7. Voor de als "Waterkering" aangeduide gronden geldt dat er niet gebouwd en/of gebruik mag worden gemaakt van de opstallen en/of gronden indien als gevolg daarvan de waterkerende functie van de Ringdijk wordt verminderd of teniet worden gedaan.

8. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

9. De oever mag vanuit waterstaatkundige overwegingen niet met bomen ingeplant zijn of worden.

Vrijstellingsbevoegdheid

10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het aanbrengen van recreatieve voorzieningen, verkeersremmende obstakels, verhardingen en beplantingen en dergelijke. Deze ontheffing wordt niet verleend dan nadat door de beheerders van de waterkering is verklaard dat daartegen uit oogpunt van waterhuishouding en onderhoud geen bezwaar bestaat.



Artikel 12 Waterstaatsvoorzieningen (Ws)

Bestemmingsomschrijving

1. De gronden, ingevolge de plankaart bestemd voor “Waterstaatsvoorzieningen” (Ws) zijn aangewezen voor voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing. Het betreft hier het afvalwaterpersgemaal Zwaanshoek.

Inrichting

2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden zijn toegestaan:

- a. gebouw ten behoeve van de waterstaat;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
- d. groenvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. de bouwwerken mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen (met uitzondering van lantarenpalen).

Geurcontour

4. Binnen de op de plankaart aangegeven geurcontour (30 meter vanuit de terreingrens) zijn geen woningen, hoofd- dan wel bijgebouw, toegestaan.

Artikel 13 Verkeersdoeleinden (V)

Bestemmingsomschrijving

1. De gronden, ingevolge de plankaart bestemd voor “Verkeersdoeleinden” (V), zijn aangewezen voor de afwikkeling van verkeersstromen, onverminderd het bepaalde in artikel 11 van deze voorschriften.

Inrichting

2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden zijn toegelaten:

- a. verhardingen ten behoeve van gemotoriseerd-, fiets- en voetverkeer;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen en bermen;
- d. sierwater en waterpartijen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen.
- g.abri's.

Beschrijving in hoofdlijnen

3. Het afwikkelen van verkeersstromen, ontsluiting van aanliggende en nabijgelegen gronden en de bereikbaarheid van woningen, winkels en bedrijven dienen te worden gegarandeerd.

4. De beleidsnota “Perspectief voor de Ringdijk” geeft met betrekking tot het verkeer nadere inrichtingsmaatregelen voor de Ringdijk. Een effectieve verkeerscirculatie, snelheidsremmende maatregelen en aanpassing van het snelheidsregime zullen een bijdrage moeten leveren aan de daarin beoogde verkeersveiligheid.

Bouwvoorschriften

5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten dienste van de verkeerstechnische uitrusting, bewegwijzering en lantarenpalen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Strijdig gebruik

6. Tot gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming als bedoeld in artikel 18 van deze voorschriften, wordt in elk geval aangemerkt het gebruik van gronden en bouwwerken ten dienste van een verkooppunt van motorbrandstoffen.

Artikel 14 Verblijfsdoeleinden (Vb)

Bestemmingsomschrijving

1. De gronden, ingevolge de plankaart bestemd voor “Verblijfsdoeleinden” (Vb), zijn aangewezen voor openbare ruimten ten dienste van verblijfsdoeleinden en de verkeersontsluiting ervan.

Inrichting

2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden zijn toegelaten:

- a. verhardingen ten behoeve van gemotoriseerd-, fiets- en voetverkeer;
- b. groenvoorzieningen;
- c. sierwater en waterpartijen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen;
- g. brengparkjes.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen (met uitzondering van lantarenpalen).

Strijdig gebruik

4. Tot gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming als bedoeld in artikel 18 van deze voorschriften, wordt in elk geval aangemerkt het gebruik van gronden en bouwwerken ten dienste van een verkooppunt van motorbrandstoffen.

Artikel 15 Fietspad (Vf)

Bestemmingsomschrijving

1. De gronden, ingevolge de plankaart bestemd voor “Fietspad” (Vf) zijn aangewezen voor fietspaden, openbare verlichting, groenvoorzieningen en bermen, onverminderd het bepaalde in artikel 11 van deze voorschriften.

Beschrijving in hoofdlijnen

2. Op de plankaart zijn de belangrijke doorgaande recreatieve fietsverbindingen die het bestemmingsplangebied met andere groengebieden verbinden aangegeven met de bestemming fietspad. Kleine afwijkingen in het tracé zijn toegestaan, mits de belangen van aangrenzende eigenaren of bewoners niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk III Bepalingen met betrekking tot het gehele plangebied

Artikel 16 Algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en Wethouders zijn, met uitzondering van het bepaalde in artikel 11 van deze voorschriften, bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit bestemmingsplan, voor:

a. het oprichten van bouwwerken ten behoeve van openbare nutsbedrijven en gemalen met een bouwhoogte van niet meer dan 3,50 meter en een oppervlakte van niet meer dan 25 m² alsmede voor het aanbrengen van ondergrondse kabels- en leidingen;

b. het oprichten van voorwerpen van beeldende kunst, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, bebouwing ten behoeve van (al dan niet ondergrondse) opslag van huishoudelijk afval, reclame-objecten, bruggen, duikers en steigers;

c. het afwijken met niet meer dan 10% van de op de plankaart en in deze voorschriften aangegeven percentages, maten en oppervlakten, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is bij de bestemming "Woondoeleinden" en de daar in artikel 5, onder 4.3. b opgenomen vrijstellingsmogelijkheid;

d. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van een terrein, dan wel een andere situering van wegen, mits de afwijking in situering niet meer dan 5 meter bedraagt;

e. het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat en de vorm van een plein of bouwvlak, mits dit nodig is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;

f. het overschrijden van de in het plan bepaalde nok- en bouwhoogten ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, lift- en trappenhuizen, dakopbouwen en reclametoestellen, mits deze overschrijding niet meer bedraagt dan 5 meter;

g. het incidenteel overschrijden van de in het plan bepaalde goot-, nok- en bouwhoogten met ten hoogste 2 meter, met uitzondering van de bij de bestemming "Woondoeleinden" in artikel 5 gegeven voorschriften;

h. het overschrijden van de in het plan bepaalde bebouwings- en/of bestemmingsgrenzen ten behoeve van luifels, erkers, balkons, buitentrappen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 meter.

2. De in lid 1 vermelde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 17 Procedure vrijstelling

Wanneer Burgemeester en wethouders voornemens zijn vrijstelling te verlenen nemen zij de volgende procedureregels in acht:

a. van het voorgenomen besluit, alsmede van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen hieromtrent geven Burgemeester en wethouders kennis in één of meer in de gemeente verspreide dag- of nieuwsbladen;

b. belanghebbenden worden gedurende twee weken na publicatie in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken bij Burgemeester en wethouders, waartoe het voorgenomen besluit ter inzage wordt gelegd;

c. Burgemeester en wethouders nemen een met redenen omkleed besluit over de ontvangen zienswijzen en over het vervolg van de procedure.

Artikel 18 Gebruiksbe­paling

1. Het is verboden de binnen het plan gelegen gronden of bouwwerken te gebruiken op een andere wijze of voor een ander doel dan blijktens het plan toegestaan is.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 - a. het plaatsen van caravans;
 - b. het storten van afval en het gebruik van onbebouwd blijvende grond voor de opslag van afval en materialen;
 - c. het innemen van een ligplaats met een woonschip;
 - d. het gebruik van bouwwerken, vaartuigen daaronder begrepen ten dienste van seksinrichtingen of prostitutie (bedrijf);
 - e. het verhard­en van de gronden met de bestemming "Recreatie" voor zover die zijn aangeduid als ecologisch gebied en het verhard­en van de gronden met de aanduiding "zg", anders dan ten behoeve van voetpaden ten behoeve van beheer en onderhoud van een perceel met open verharding met een maximale breedte van 1.50 meter.
 - f. Burgemeester en Wethouders verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 2 vrijstelling indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.
 - g. Gewezen wordt op de beschrijving in hoofdlijnen ten aanzien van de handhaving van het bestemmingsplan in de slotbepaling.

Artikel 19 Overgangsbepalingen

1. Binnen het bestemmingsplan gelegen gronden en bouwwerken die bij het van kracht worden van dit plan in gebruik zijn voor andere doeleinden dan waarvoor zij blijktens het plan mogen worden gebruikt, mogen voor die doeleinden in gebruik blijven, tenzij dit gebruik, op basis van een voorgaande planologische regeling, reeds als illegaal kan worden aangemerkt en:
 - a. van gemeentewege op basis van een planologische regeling is opgetreden tegen dit gebruik;
 - of
 - b. dit gebruik is aangevangen binnen drie maanden voor het moment van kracht worden van dit plan.
2. Het is verboden het in lid 1 bedoelde strijdig gebruik te wijzigen, indien hierdoor de bestaande afwijking naar zijn aard en/of omvang wordt vergroot.
3. Bebouwing, welke op de eerste dag van de tervisieligging van het ontwerp-bestemmingsplan bestond of kon worden opgericht krachtens een verleende of nog te verlenen bouwvergunning en welke qua omvang, hoogte of situering in strijd is met de bepalingen van dit bestemmingsplan, mag - behoudens en voor zover een raadsbesluit tot onteigening is genomen - worden vernieuwd en verbeterd en, in geval van tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, worden herbouwd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.

Artikel 20 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, mag bij verlening van een bouwvergunning voor een ander bouwwerk niet nog eens in aanmerking worden genomen.

Artikel 21 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 1 en lid 2 van artikel 18 en lid 2 van artikel 19 van dit bestemmingsplan worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 22 Slotbepaling

citeerbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel "Voorschriften, deel uitmakende van het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden".

Lijst van Bedrijfstypen (bijlage bij voorschriften)

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW													
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	30	30	C	10	1		1	30	2	B		L
0112	1	- bedrijfsgebouwen	10	30	30	C	10	1		1	30	2	B		L
0112	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30	C	10	1		1	30	2	B		L
0112	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30	C	10	1		1	30	2	B		L
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C	30	1		1	30	2	B		
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	30	30	C	10	1		1	30	2	B		
0125	5	- bijen	10	0	30	C	10	1		1	30	2			
0125	6	- overige dieren	30	10	30	C	0	1		1	30	2		D	
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	C	10	1		1	30	2			
1593		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	1		1	30	2			
t/m 1595															
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		30	2		2	30	2			
205		Riet- en vlechtwerfabrieken	10	30	30		0	1		1	30	2			
2223	B	Binderijen	30	0	30		0	2		1	30	2			
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	2		1	30	2	B		
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	2		1	30	2	B	D	