

Regels

deel uitmakende van het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden 1^e herziening

Aan de volgende artikelen uit de voorschriften van het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 20 juli 2006, werd 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"

Regels deel uitmakende van het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden 1^e herziening

Artikel I

Er wordt een nieuw artikel 4A ingevoegd, luidende:

Artikel 4A Tuin

4A.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

4A.2. Bouwregels

4A.2.1. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen mogen worden geplaatst vòòr de voorste bouwgrens die geldt voor de op de aangrenzende gronden gelegen woning, waarbij de diepte niet meer mag zijn dan:
 - 1) 1,5 meter, mits de afstand tussen aanbouw- of uitbouw en de voorste bestemmingsgrens minimaal 2 meter is;
 - 2) 1 meter, mits de afstand tussen de aanbouw- of uitbouw en de voorste bestemmingsgrens minimaal 1,25 meter is;
 - 3) 0,75 meter, mits de afstand tussen de aanbouw- of uitbouw en de voorste bestemmingsgrens minimaal 1 meter is;
- b. de aanbouw- of uitbouw mag niet meer dan 65 % van de voorgevelbreedte van het betreffende hoofdgebouw beslaan;
- c. de afstand van de aanbouw- of uitbouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder zijn dan 0,25 meter;
- d. de goothoogte mag niet meer zijn dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waar tegen aan gebouwd wordt; een en ander met dien verstande dat de goothoogte niet mag worden overschreden door bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals een hekwerk;
- e. het gebruik van een woning en/of aan- en uitbouwen ten dienste van een beroep aan huis is toegestaan tot niet meer van 40% van de gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m², zulks met inbegrip van de oppervlakte gebouwd op gronden met de bestemming "Wonen-B".

4A.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter, met uitzondering van hekwerken bij tennisbanen die 3,5 meter hoog mogen zijn.

4A.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2.1. onder c van dit artikel voor afstand kleiner dan 0,25 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens.

Bij het verlenen van ontheffing is artikel 17 van overeenkomstige toepassing.

Artikel II

Na artikel 10 Water (Wa) wordt een nieuw artikel 10A Water - 1 toegevoegd, luidende:

Artikel 10A Water - 1

10A.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water -1' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de Bepalingen met betrekking tot het hele plangebied, bestemd voor:

- a. water, niet inbegrepen vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. behoud, herstel en ontwikkeling van waterstaatkundige infrastructuur en het waterkwaliteitsbeheer;
 - c. bruggen;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. groen;
 - e. voorzieningen voor fiets- en voetverkeer;
 - f. recreatie.

10A.2. Bouwregels

10A.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10A.2.2. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter met dien verstande dat bruggen voor auto's 4,5 meter breed dienen te zijn, waarbij de vrije hoogte boven de kruin van de weg minimaal 4,2 meter moet bedragen.

10A.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1. en 2 van dit artikel voor het aanbrengen vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een aanlegplaats voor boten, met dien verstande dat:

- a. het bouwwerk, geen gebouw zijnde, alleen mag worden gerealiseerd ter hoogte van bedrijfs- of woonbebouwing;
- b. de hoogte van deze bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer mag zijn dan de hoogte van het peil van de weg ter plaatse;
- c. door de waterbeheerder schriftelijk is verklaard dat daartegen uit oogpunt van waterbeheersing en onderhoud geen bezwaar bestaat.

Bij het verlenen van ontheffing is artikel 17 van overeenkomstige toepassing.

Artikel III

Er wordt een nieuw artikel 5 ingevoegd, luidende:

Artikel 5 Wonen - B

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-B' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de Bepalingen met betrekking tot

het hele plangebied, bestemd voor:

- a. wonen, met uitzondering van wonen in woonwagens;
- b. gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding [gs];
- c. maximaal twee-aaneen gebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding [tae].

5.2 Bouwregels

5.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- b. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op kavels van het Larens profiel;
- c. bij de Waterwoningen mogen geen vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
- d. op de Rietkavels en op de Waterkavels mag niet meer dan 50% van de breedte van het bouwvlak worden bebouwd, met dien verstande dat aan- of bijgebouwen op de Rietkavels achter of in het verlengde van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
- e. aan- en uitbouwen mogen worden gebouwd tot maximaal 3 meter naast danwel achter een bouwgrens of het denkbeeldig verlengde daarvan;
- f. de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen is 206m², waarvan maximaal 150 m² uit hobbyruimte(n) mag bestaan;
- g. op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken – dus met inbegrip van bouwwerken geen gebouwen zijnde genoemd in lid 2.2 van dit artikel - niet meer zijn dan 50% met een maximum van 56 m²;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' en 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en/of bouwhoogte en het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan, met dien verstande dat dit laatste geldt voor de gehele kavel met inbegrip van de gronden buiten het bouwvlak en met inbegrip van de gronden met de bestemming "Tuin";
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maximale-minimale dakhelling' is ten hoogste de aangegeven maximale en minimale dakhelling toegestaan;
- k. de goothoogte van aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak mag niet meer zijn dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning waar tegen aan gebouwd wordt;
- l. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter;
- m. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak en van bijgebouwen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- n. het gebruik van een woning en/of aan- en uitbouwen ten dienste van een beroep aan huis is toegestaan tot niet meer van 40% van de gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m², zulks met inbegrip van de oppervlakte gebouwd op gronden met de bestemming "Tuin", met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' de oppervlakte niet meer mag zijn dan 30 m² per woning;

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1,5 meter, met uitzondering van erfafscheidingen voor de naar de weg of openbaar groen toegekeerde gevel van een woning of het verlengde daarvan, die niet meer dan 1,2 meter hoog mogen zijn;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter, met uitzondering van hekwerken bij tennisbanen die 3,5 meter hoog mogen zijn;

- c. op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte bouwwerken – dus met inbegrip van gebouwen genoemd in lid 2.1 van dit artikel - niet meer zijn dan 50% met een maximum van 56 m²;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van vlonders en/of steigers mag niet meer bedragen dan 75 m².

5.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2.1. onder g en lid 2.2 onder c van dit artikel, tot een oppervlakte van niet meer dan 150 m², mits het maximum van 50% niet overschreden wordt.

Bij het verlenen van ontheffing is artikel 17 van overeenkomstige toepassing.

Artikel IV

Vòòr artikel 16 worden in Hoofdstuk III Bepalingen met betrekking tot het gehele plangebied de volgende nieuwe artikelen, artikel 15 A, artikel 15 B en artikel 15 C ingevoegd, luidende:

Artikel 15A Luchtvaartverkeerzone – Beperking aantrekken vogels

15A.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Zone luchtvaartverkeer – Beperking aantrekken vogels' gelden beperking met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

15A.2 Gebruiksregels

Op deze gronden is een grondgebruik of een functie 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;
- tenzij en voor zover dit gebruik of deze bestemming rechtmatig is op 20 februari 2003.

Artikel 15B Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 1

15B.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - Hoogtebeperking 1' gelden beperkingen van bouwhoogten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

15B.2 Bouwregels

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

- a. de hoogte van een object in het kader van dit artikel 'Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 1' wordt gemeten in relatie tot de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol, zijnde -4.00 meter NAP;

- b. in afwijking van het bepaalde in artikel 2 ('Wijze van meten') worden bij de in dit artikel 'Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 1' bepaalde (bouw)hoogte van een gebouw of bouwwerk, ondergeschikte bouwonderdelen niet buiten beschouwing gelaten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogteligging vlak' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. in afwijking van lid a. geldt de binnen de bestemming opgenomen maximale bouwhoogte indien:
 - 1. de binnen de bestemming opgenomen maximale bouwhoogte overeenkomt met een lagere bouwhoogte als bedoeld onder c;
 - 2. de binnen de bestemming opgenomen maximale bouwhoogte overeenkomt met een hogere bouwhoogte als bedoeld onder c, vanwege een eerder op basis van een bouwplan verleende verklaring van geen bezwaar door de minister in het kader van het LIB, of indien dit bestaande bebouwing betreft van voor 23 februari 2003;

15B.3 Aanlegvergunning

15B.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover deze werken of werkzaamheden reiken tot een hoogte boven de maximale bouwhoogte.

15B.3.2 Het verbod in lid 3.1. van dit artikel is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

15B.3.3 Alvorens voor het verlenen van een aanlegvergunning voor de samenvallende bestemming(en) te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de minister over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de veiligheidsbelangen in relatie tot de luchtvaart worden geschaad en of voorwaarden dienen te worden gesteld ter bescherming van die belangen.

Artikel 15C Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 2

15C.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 2' gelden beperkingen van bouwhoogten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

15C.2 Bouwregels

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

- a. de hoogte van een object in het kader van dit artikel 'Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 2' wordt gemeten in relatie tot de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol, zijnde -4.00 meter NAP.
- b. in afwijking van het bepaalde in artikel 2 ('Wijze van meten') worden bij de in dit artikel 'Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 2' bepaalde (bouw)hoogte van een gebouw of bouwwerk, ondergeschikte bouwonderdelen niet buiten beschouwing gelaten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogteligging vlak' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. in afwijking van lid a. geldt de binnen de bestemming opgenomen maximale bouwhoogte indien:

1. de binnen de bestemming opgenomen maximale bouwhoogte overeenkomt met een lagere bouwhoogte als bedoeld onder c;
2. de binnen de bestemming opgenomen maximale bouwhoogte overeenkomt met een hogere bouwhoogte als bedoeld onder c, vanwege een eerder op basis van een bouwplan verleende verklaring van geen bezwaar door de minister in het kader van het LIB of indien dit bestaande bebouwing betreft van voor 23 februari 2003;

15C.3 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid 2 sub c van dit artikel tot maximaal de in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol ter plaatse aangegeven hoogte voor het hellend vlak.

Bij het verlenen van ontheffing is artikel 17 van overeenkomstige toepassing.

15C.4 Aanlegvergunning

15C.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover deze werken of werkzaamheden reiken tot een hoogte boven de maximale bouwhoogte.

15C.4.2 Het verbod in lid 4.1. van dit artikel is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

15C.4.3. Alvorens voor het verlenen van een aanlegvergunning voor de samenvallende bestemming(en) te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de minister over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de veiligheidsbelangen in relatie tot de luchtvaart worden geschaad en of voorwaarden dienen te worden gesteld ter bescherming van die belangen.

Artikel V

Artikel 16 Algemene vrijstellingen

lid 1 onder c. wordt als volgt gelezen:

c. het afwijken met niet meer dan 10% van de op de plankaart en in deze voorschriften aangegeven percentages, maten en oppervlakten;

Artikel VI

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden 1^e herziening' van de gemeente Haarlemmermeer.