

Zwanenburg 2^e herziening

Bestemmingsplan – december 2020

Toelichting



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

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

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de volgende locaties:

- Wilgenlaan 7;
- Dennenlaan 107.

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



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

1.3 Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan (Zwanenburg 2^e herziening, IDN-code:

NL.IMRO.0394.BPGzwbzwanenb2eher-C001) is het herstellen van de omissies zoals beschreven in paragraaf 1.1.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen

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

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

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

1.5 Planproces

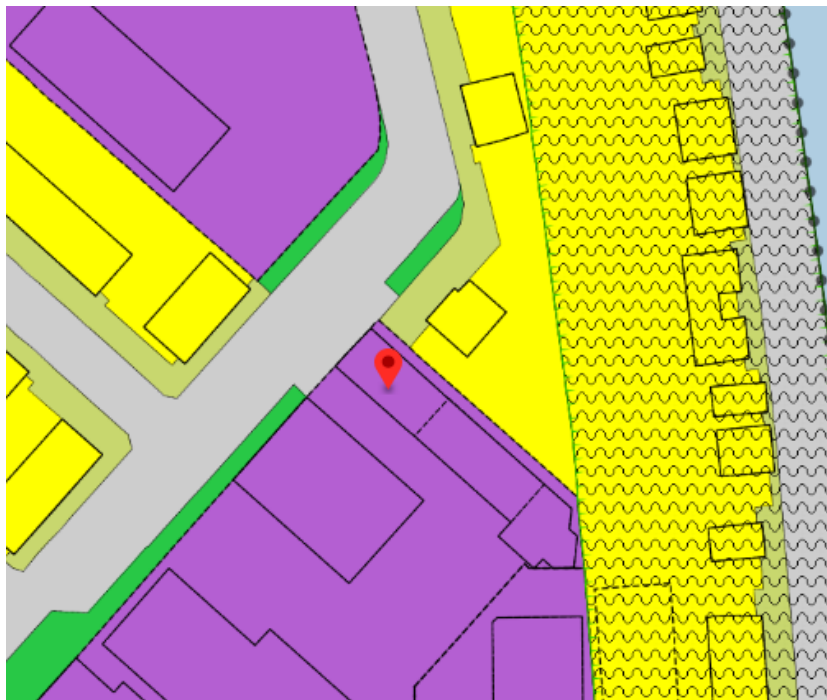
Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Omdat het voorliggende plan enkel een correctie betreft en geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, is het plan niet voorgelegd overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor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

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

2 Aanpassingen

2.1 Wilgenlaan 7

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



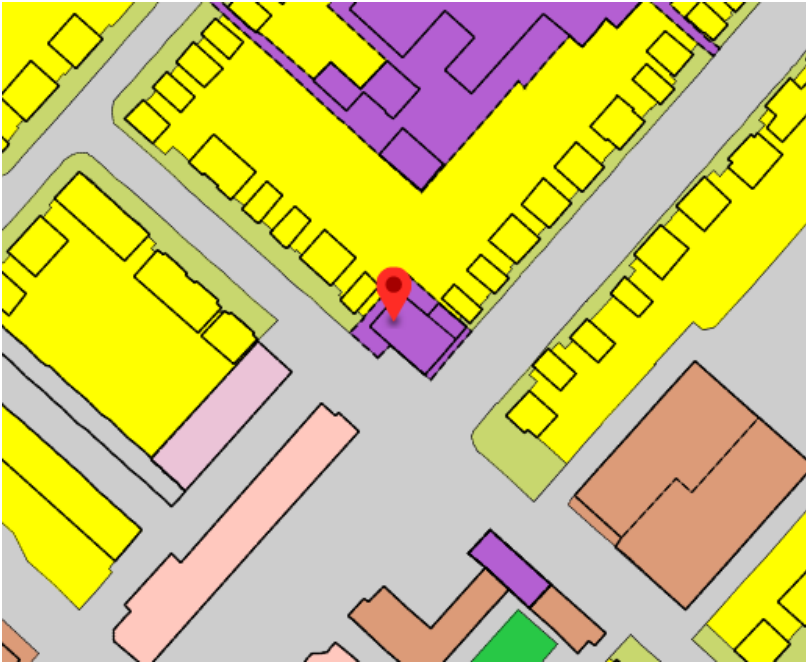
Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Juridische vertaling

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

2.2 Dennenlaan 107

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



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Juridische vertaling

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

3 Onderzoek en beperkingen

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

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

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

4.2.1 Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

5 Juridische aspecten

5.1 Opzet regels en verbeelding

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2 Inleidende regels

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

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Bedrijf

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

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

5.3.2 Bedrijf - Garagebedrijf

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

5.3.3 Dubbelbestemmingen

Gebiedsaanduiding Luchtvaartverkeerzone-LIB

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

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

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

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

5.4 Algemene regels

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

5.5 Overgangs- en slotregels

Overangsrecht

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

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

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

Slotregel

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

5.6 Handhaafbaarheid

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

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

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