

**BESTEMMINGSPLAN
ZWAANSHOEK
BENNEBROEKERDIJK 187
TOELICHTING**

2016

INHOUDSOPGAVE

PAGINA

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend plan	3

HOOFDSTUK 2: PLANOPZET

2.1	Planaanpassing	3
2.2	Effecten	3
2.3	Economische uitvoerbaarheid	3
2.4	Zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan	3

HOOFDSTUK 3: JURIDISCHE ASPECTEN

3.1	Opzet regels en verbeelding	4
3.2	Inleidende regels	4
3.3	Bestemmingsregels	4
3.4	Algemene regels	5
3.5	Overgangs- en slotregels	5
3.6	Handhaafbaarheid	5

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het plan

In het op 4 juli 2013 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Midden” is het perceel Bennebroekerdijk 187 bestemd tot “Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf”. In deze bestemming is één woning bewoond door één huishouden toegestaan.

De eigenaar van het perceel heeft er op gewezen dat daarbij voorbij gegaan is aan een destijds verleende bouwvergunning voor dubbele bewoning van de voormalige boerderij.

Dit bestemmingsplan heeft tot doel de oude planologische rechten te herstellen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft de locatie Bennebroekerdijk 187 in Zwaanshoek en ligt in de bebouwde kom van Zwaanshoek zoals aangegeven op de kaart behorend bij de bouwverordening.

1.3 Geldend plan

Voor de locatie geldt als vigerende regeling het bestemmingsplan “Buitengebied Midden uit 2013. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf”. In die bestemming is slechts één woning toegestaan die dient voor de huisvesting van één huishouden.

HOOFDSTUK 2: PLANOPZET

2.1 Planaanpassing

Het onderhavige bestemmingsplan sluit qua opzet aan op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Midden. De algemene bepalingen daaruit zijn ook weer opgenomen in dit plan.

2.2 Effecten

Dit plan heeft ruimtelijk-functioneel geen impact, omdat het een regeling van de bestaande situatie betreft, zoals die vergund was en welke op grond het overgangsrecht van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” kon worden voortgezet.

Nadere onderzoeken op het gebied van milieu en natuur zijn daarom niet nodig. Het onderhavige plan heeft uitsluitend tot doel de bestaande situatie op het perceel die te bestendigen.

2.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen en heeft derhalve geen financiële consequenties in de zin van planexploitatie. Er zijn voor de gemeente geen kosten verbonden aan deze bestemmingsplanherziening.

2.4 Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf P.M. 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is (geen) zienswijze ingediend. *In het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan zal op de zienswijze worden ingegaan.*

HOOFDSTUK 3:

JURIDISCHE ASPECTEN

3.1 Opzet regels en verbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel 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 (SVBP2008). 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 bebouwing 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.

3.2 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.

3.3 Bestemmingsregels

Bestemmingen

Artikel 3: Tuin

Het voor- en zijerf en het toegangspad voor zover gelegen op eigen terrein zijn bestemd als 'Tuin'. Qua bebouwing zijn hier alleen erkers en vergunningsvrije bouwwerken toegestaan.

Artikel 4: Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf

In deze bestemming is geregeld dat in het bouwvlak het bestaande woongebouw met twee wooneenheden is toegestaan.

Artikel 5: Waarde – Archeologie

Op het gebied is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" van toepassing.

De daarin opgenomen regels zijn niet beperkend voor de bestaande (dubbele) woonfunctie.

3.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan.

De gebiedsaanduiding “luchtvaartverkeerzone” (luchthavenindelingbesluit) is van toepassing, maar geeft geen beperkingen voor de bestemde functie.

In de Parkeerregels wordt verwezen naar het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer.

Op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan betreft dit het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (december 2013).

3.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven omgevingsvergunning, 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 opstallen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voorgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt.

Slotregel

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

3.6 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. Ook geldt, hoe minder 'knellend' de regels zijn, hoe kleiner de kans is dat het met de regels wat minder nauw genomen wordt. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen de regels gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en redelijkheid van inzien.

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.