

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer houdende regels omtrent afwijking bestemmingsplan 2020

burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer;

gelet op artikel 2.12, eerste lid onderdeel a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

hebben besloten om:

1. de onderstaande beleidsregels afwijking bestemmingsplan 2020 vast te stellen;
2. de beleidsregels afwijking bestemmingsplan 2020 daags na bekendmaking hiervan in werking te laten treden onder gelijktijdige intrekking van de beleidsregels afwijking bestemmingsplan 2015, 1e wijziging;
3. dit besluit ter informatie aan de raad te zenden.

Artikel 1 – Begripsbepalingen

1. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
 - *aan-huis-verbonden beroep*: het in of aan huis uitoefenen van (vrije) beroepen en/of het in of aan huis ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner(s) van dat huis en met maximaal één werknemer;
 - *bed & breakfast*: een aan de woonfunctie ondergeschikte verblijfsvoorziening, bestaande uit het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf in de woning en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken. Een bed & breakfast wordt gerund door de hoofdbewoner(s) van de woning. De kamers ten behoeve van een bed & breakfast functioneren niet als zelfstandige wooneenheid;
Bor: Besluit omgevingsrecht;
 - *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;
 - *bouwwerk*: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
 - *dakkapel*: een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van het dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;
 - *gebouw*: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 - *haag ondersteunende constructie*: een perceel- of terreinafscheiding, bestaande uit een gaaswerk aan palen en die uitsluitend is bedoeld om volledig begroeid te zijn met groenblijvende planten;
 - *standaardoptie*: oorspronkelijke optie voor het uitbreiden of vergroten van de woning, overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning waarmee de woning is opgericht;
 - *trendsetter*: de eerste verleende omgevingsvergunning voor een bouwwerk of een gelijksoortige uitbreiding van een gebouw. Een standaardoptie geldt als trendsetter;
 - *trendvolgend*: een bouwwerk dat identiek is aan de reeds gerealiseerde, vergunde trendsetter in, op, bij of aan een identiek woontype, gelegen in hetzelfde bouwblok, dezelfde straat of wijk;
 - *Wabo*: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
2. Voor zover hiervoor in het eerste lid niet anders is bepaald, wordt voor de uitleg van de in deze beleidsregels gehanteerde begrippen bij artikel 1 van bijlage II van het Bor aangesloten.

Artikel 2 – Wijze van meten

Tenzij in deze beleidsregels anders is bepaald, geldt de wijze van meten zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht.

Buitenplans afwijken op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo

Artikel 3 – Algemene regels

1. Wij verlenen medewerking bij het afwijken van een bestemmingsplan onder artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2°, van de Wabo als:
 - a. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in deze beleidsregels.
 - b. het bestemmingsplan een evidente fout bevat zonder welke fout de omgevingsvergunning verleend had kunnen worden.
2. De categorieën gevallen die zijn benoemd in artikel 4 van bijlage II van het Bor, maar die niet specifiek in dit beleid genoemd zijn, worden per geval beoordeeld.
3. Per geval moet worden beoordeeld of de regels van artikel 4, 5 en 6 gecombineerd kunnen worden.
4. Er mag geen sprake zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Artikel 4 – Een bijbehorend bouwwerk bij een woning

Wij wijken af van het bestemmingsplan voor bijbehorende bouwwerken bij een woning als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

A. Op de grond staande bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

Wij staan niet meer toe dan vergunningsvrij is op grond van artikel 2, derde lid van Bijlage II van het Bor. In afwijking daarvan geldt het volgende:

1. bij vrijstaande en twee-aan-een geschakelde woningen: de diepte van een tegen het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, al dan niet functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, mag meer dan 4 meter zijn, gemeten vanaf de oorspronkelijke gevel van het hoofdgebouw, dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan;
2. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in een bebouwingsgebied van meer dan 300 m² mag 90 m² zijn, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 250 m².

B. Niet op de grond staande bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

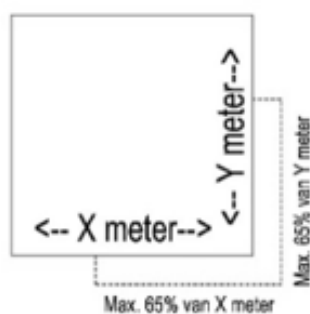
Niet op de grond staande bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied, die niet vallen onder H van dit artikel en voor zover niet geregeld in de artikelen 5 en 6, worden per geval beoordeeld.

C. Bijbehorende bouwwerken ten behoeve van huisvesting in verband met mantelzorg

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van huisvesting in verband met mantelzorg worden per geval beoordeeld.

D. Erkers in het voorerfgebied

1. de breedte van een erker bedraagt maximaal 65% van de gevelbreedte van het oorspronkelijk hoofdgebouw. Dit geldt ook wanneer de erker de hoek omgaat (zie tekening);



2. maximaal 1,2 meter diep, gemeten vanuit de oorspronkelijke gevel van het hoofdgebouw;
3. afstand tussen de erker en de erfgrans met niet particuliere erven moet minimaal 1 meter bedragen;
4. bouwhoogte maximaal 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het aansluitende hoofdgebouw.

E. Verbinden hoofdgebouw met een bijbehorend bouwwerk vóór de voorgevel

1. de diepte van de ruimte tussen het bijbehorend bouwwerk en de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2,5 meter;
2. de breedte van het bouwwerk bedraagt ten hoogste de breedte van het bijbehorend bouwwerk;

3. de bouwhoogte is niet hoger dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
4. het bouwwerk dient plat te worden afgedekt.

F. Overige bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevel

1. luifels worden per geval beoordeeld;
2. bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel die hiervoor niet zijn benoemd, staan wij uitsluitend toe in het geval dat sprake is van een trendvolgend bouwwerk.

G. Voor een dakterras:

1. het dak van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag worden gebruikt als dakterras, met dien verstande dat de afstand van een balustrade tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2 meter dient te bedragen tenzij de eigenaren van de naastgelegen percelen schriftelijk toestemming hebben gegeven voor een kleinere afstand dan 2 meter;
2. de maximale bouwhoogte mag worden overschreden door een balustrade, met dien verstande dat de bouwhoogte van de balustrade niet meer mag bedragen dan 1,2 meter ten opzichte van de bovenzijde van de (on)afgewerkte vloer van het dakterras.

H. Voor een ondergronds gebouw/kelder:

1. ondergrondse gebouwen zijn alleen daar toegestaan waar volgens het bestemmingsplan en/of deze beleidsregels ook bovengronds gebouwd is of mag worden;
2. maximaal één bouwlaag met een maximale diepte van 4 meter gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot aan het laagste punt van het ondergrondse gebouw/de kelder dan wel wanneer geen sprake is van een bovenliggende begane grondvloer gemeten vanaf het aansluitende afgewerkte terrein zoals bedoeld in artikel 1, tweede lid van Bijlage II bij het Bor tot aan het laagste punt van het ondergrondse gebouw/de kelder;
3. als er toestemming van een ander bevoegd gezag nodig is, deze toestemming is overgelegd.

Artikel 5 – Dakkapel op woningen

Wij verlenen een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik voor dakkapellen in het plangebied van bestemmingsplan Hoofddorp Floriande Zuid 2007.

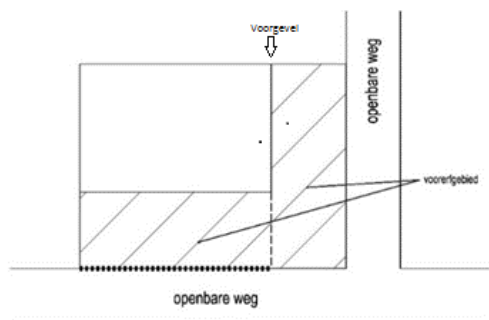
Artikel 6 - Dakopbouw

Wij wijken af van het bestemmingsplan voor een dakopbouw of een gelijksoortige uitbreiding van een gebouw als wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

1. er is sprake van een standaardoptie;
2. er is sprake van een trendvolgende dakopbouw;
3. voor een eerste aanvraag van een dakopbouw bij gelijke woningen of bij vrijstaande woningen wordt per geval beoordeeld of wij willen afwijken van het bestemmingsplan en of deze als trendsetter kan worden gezien.

Artikel 7 – Bouwwerk, geen gebouw zijnde

1. een bouwwerk, geen gebouw zijnde wordt per geval beoordeeld met uitzondering van het onder 2, 3 en 4 van dit artikel gestelde;
2. voor zover het bouwwerk tevens een bijbehorend bouwwerk is, hanteren wij de regels zoals genoemd onder artikel 4;
3. wij wijken af van het bestemmingsplan voor steigers en meerpalen in de Ringvaart, uitsluitend voor wat betreft de afmetingen hiervan, als deze maximaal 1,5 meter breed en 6 meter lang zijn en parallel aan de oever liggen;
4. met betrekking tot erf- of perceelafscheidings staan wij niet meer toe dan vergunningsvrij is op grond van artikel 2, twaalfde lid van Bijlage II van het Bor met uitzondering van erfafscheidings in het voorerfgebied, achter de voorgevel, waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen mits het een haag ondersteunende constructie betreft en het verkeer niet in gevaar wordt gebracht.



Artikel 8 – Het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met bouwactiviteiten

A. Aan-huis-verbonden beroep in een woning

Afwijking van het bestemmingsplan voor het gebruik van woningen ten behoeve van aan-huis-verbonden beroep wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. maximaal 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken mag voor een aan-huis-verbonden beroep worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
2. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren c.q. geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
3. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
4. er wordt voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer;
5. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel die een ondergeschikt onderdeel vormt van de ter plaatse uitgeoefende aan-huis-verbonden-beroep;
6. aan horeca-activiteiten worden geen medewerking verleend, met uitzondering van een bed & breakfast zoals genoemd onder B en C van dit artikel.

B. Bed & breakfast in een woning binnen de bebouwde kom

Wij wijken af van het bestemmingplan voor het gebruik van woningen ten behoeve van een bed & breakfast binnen de bebouwde kom als wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd onder A, eerste tot en met zesde lid van dit artikel en tevens aan de volgende voorwaarden:

1. bij de toepassing van artikel 8, onder A, onder 1, van deze regels wordt als gezamenlijke vloeroppervlak dat in gebruik is voor een bed & breakfast de totale oppervlakte van verhuurbare ruimten die exclusief gebruikt worden voor bed & breakfast aangehouden. Hieronder is niet begrepen de verkeersruimten en de woonvoorzieningen (toilet, keuken en badkamer) die door de bewoners worden gedeeld met de gasten van de bed & breakfast.
2. de exploitant van de bed & breakfast ook feitelijk zijn vaste woon- en verblijfplaats in de woning heeft;
3. de exploitant van de bed & breakfast zelf in de woning aanwezig is als er gasten in de bed & breakfast verblijven;
4. per woonbestemming mogen maximaal twee van elkaar afgescheiden ruimten met in totaal maximaal zes slaapplekken voor de bed & breakfast worden gebruikt;
5. de kamers maken deel uit van de woning of van aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
6. het uiterlijk aanzien van de betreffende woning mag niet worden aangetast;
7. reclame mag een oppervlakte van maximaal 0,5 m² bedragen.

C. Bed & breakfast in een woning buiten de bebouwde kom

Het gebruiken van woningen en bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom wordt per geval beoordeeld.

D. Huisvesting van tijdelijke werknemers

Huisvesting van tijdelijke werknemers wordt per geval beoordeeld.

*Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,
drs. Carel Brugman
de burgemeester,
Marianne Schuurmans-Wijdeven*