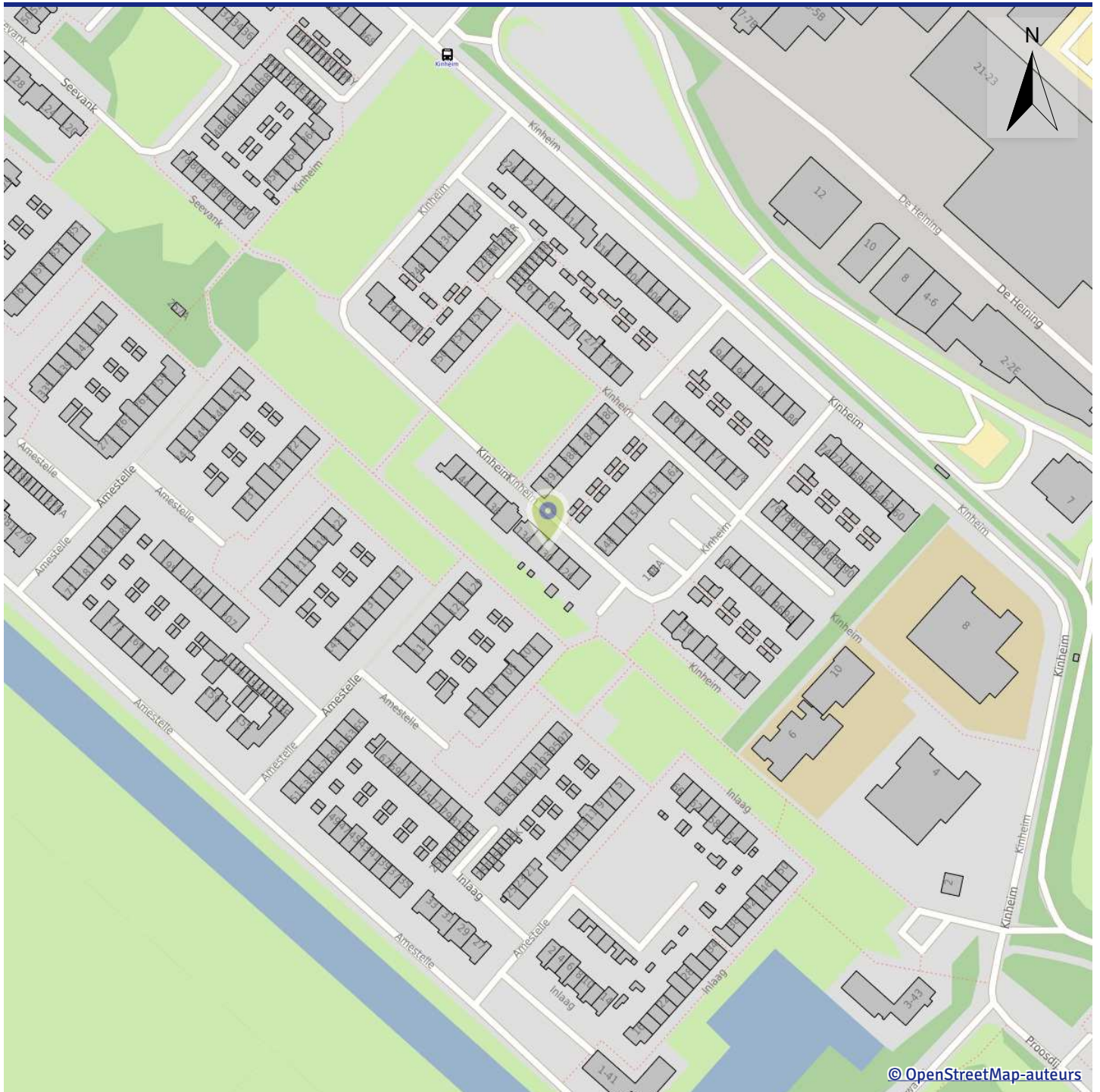


Bestemmingsrapport



Kenmerk Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum 16-04-2025

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

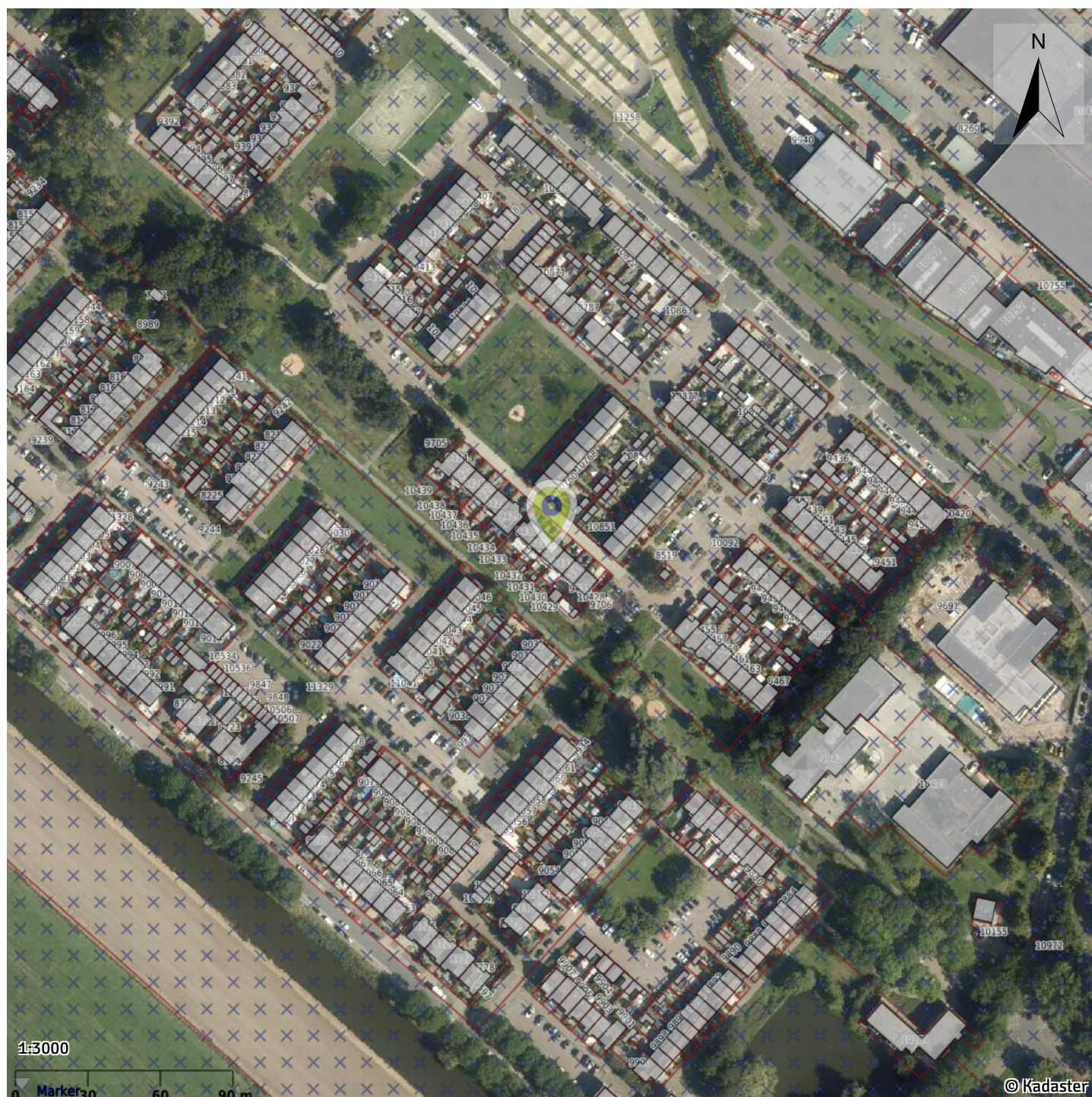
Identificatie gebouw	0394100000209263
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	49,3 m ²
Bouwjaar	1980
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0394010000303437
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	122,00 m ²
Adres	Kinheim 130
Postcode	1161DD
Plaats	Zwanenburg

Omgevingsplan

Naam plan	Parapluplan wonen
Type plan	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Haarlemmermeer
IMRO-idn	NL.IMRO.0394.BPGHlmpwonen-E001
Datum vastgesteld	10-03-2022
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Visualisatie



Legenda

	Bestemmingsplangebied
	Bestemmingsplangebied
	Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
	Besluitgebied overig
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied
	Enkelbestemming overig
	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	Hartlijn leiding
	relatie

Dubbelbestemming

	leiding
	waarde
	waterstaat
	overig

Gebiedsaanduiding

	Geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	veiligheidszone
	milieuzone
	wro-zone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzones
	overige zone
	overig

Funcctieaanduiding

	Funcctieaanduiding
---	--------------------

Bouwvlak

	Bouwvlak
---	----------

Bouwaanduiding

	Bouwaanduiding
---	----------------

Maatvoering

	Maatvoering
---	-------------

Figuur

Kadastrale grenzen

	Definitief
	Administratief
	Voorlopig
	Perceelnummer
	Bijpijlen

raadsvoorstel

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Parapluplan Wonen'

Portefeuillehouder mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Steller Jolanda Dam, mr. Jeroen Oosterhof
Collegevergadering 23 november 2021
Raadsvergadering
Raadsvoorstelnummer 2021.0002704

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. alle zienswijzen ongegrond te achten;
3. het bestemmingsplan Parapluplan Wonen ambtshalve gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Parapluplan Wonen omdat er geen verhaalbare exploitatiebijdragen zijn als bedoeld in artikel 6.2.1a sub b van het Besluit ruimtelijke ordening;
5. het bestemmingsplan Parapluplan Wonen met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGHlmpwonen-C001 vast te stellen, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, volgens de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde stukken en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

2. Samenvatting

Haarlemmermeer wil een aantrekkelijke gemeente zijn om te wonen met een aangenaam woon- en leefklimaat. Wij zijn ons ervan bewust dat er spanning staat op de woningmarkt en er een grote vraag bestaat naar alle vormen van wonen zoals het kopen en huren van ééngezinswoningen en de huur van kamers.

Wij zien een tendens om bestaande woningen professioneel te verhuren. Daarnaast zien wij dat bestaande woningen worden ingezet voor logiesfuncties. Deze ontwikkelingen blijken niet goed geregeld in onze bestemmingsplannen. Hierdoor is het niet goed mogelijk om te kunnen sturen op een goede balans tussen de verschillende vormen van wonen en logiesgebruik enerzijds en een goed woon- en leefklimaat anderzijds. Het bestemmingsplan 'Parapluplan Wonen' biedt mogelijkheden om hierop te sturen.

Wij hebben binnen de bestaande beleidskaders gezocht naar wat eenvoudig toegestaan kan worden zonder nadere ruimtelijke afweging en vergunning. Die grens ligt bij het toestaan van beperkte verhuur van maximaal twee kamers voor wonen per eengezinswoning (hospitaverhuur) en een regeling die borgt dat een woning door slechts één huishouden mag worden bewoond. Het zonder vergunning gebruiken van de woning voor een logiesfunctie of het uitoefenen van een bed & breakfast en het gebruik van de woning voor vakantieverhuur langer dan 30 dagen per jaar wordt uitgesloten. Door middel van het bestemmingsplan worden de begripsbepalingen en gebruiksregels van de bestemmingen die betrekking hebben op de functie wonen gewijzigd en aangevuld.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Haarlemmermeer wil een goed woon- en leefklimaat in wijken borgen. Ongewenste woonsituaties waarbij sprake is van bedrijfsmatige kamergewijze verhuur van woningen, het zonder vergunning gebruiken van de woning voor een logiesfunctie en/of het uitoefenen van een bed & breakfast willen wij voorkomen. De regels en begripsbepalingen van de geldende bestemmingsplannen bieden onvoldoende handvatten om ongewenste ruimtelijke effecten tegen te gaan en handhavend te kunnen optreden. Dit willen wij aanpassen.

Wat is de aanleiding, context?

In de meeste geldende bestemmingsplannen van onze gemeente is het begrip 'woning' gedefinieerd, maar het begrip 'wonen' niet. In de praktijk roept dit de vraag op of onder 'wonen' hetzelfde moet worden verstaan als onder 'woning'.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft duidelijkheid gegeven over deze vraag (bijvoorbeeld in de uitspraak van de Afdeling van 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1882). Als het begrip 'wonen' niet is omschreven in het bestemmingsplan, dan mag geen aansluiting worden gezocht bij de in het bestemmingsplan gegeven definitie van het begrip 'woning'. In dat geval moet aansluiting worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik. In het algemeen spraakgebruik worden onder 'wonen' volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State diverse uiteenlopende vormen van huisvesting begrepen. Deze uitspraak leidt ertoe dat er zonder omschrijving van het begrip 'wonen' in situaties waarin woningen op een ongewenste manier bedrijfsmatig worden verhuurd, geen sprake is van strijdig gebruik en handhavend optreden hiertegen niet mogelijk is.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Het bestemmingsplan Parapluplan Wonen wijzigt de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen die betrekking hebben op de functie wonen. Wonen is alleen nog het wonen in een woning. Vervolgens is geregeld dat een woning slechts door één huishouden bewoond mag worden, meervoudige bewoning wordt als strijdig gebruik aangemerkt. Hierdoor wordt het mogelijk handhavend op te treden bij ongewenste woonsituaties, waarbij sprake is van bedrijfsmatige verhuur van woningen aan meerdere personen die geen gezamenlijke huishouding vormen. Voor situaties van woningdelen in de vorm van hospitaverhuur, die wel ruimtelijk aanvaardbaar kan worden geacht op grond van het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 (2019.0058049), bevat het plan een set met nadere voorwaarden waaraan voldaan moet worden. Uitsluitend die vorm van kamerverhuur is toegestaan.

Om een goed woon- en leefklimaat in de wijken te borgen, willen wij verder per situatie kunnen bepalen of de verhuur van woningen als logiesfunctie of het gebruik van woningen voor bed & breakfast aanvaardbaar is. Het bestemmingsplan Parapluplan Wonen bepaalt daartoe dat deze vormen van gebruik niet zijn toegestaan. Via een omgevingsvergunning waarbij wordt

afgeweken van het bestemmingsplan kan dan een bed & breakfast of logiesfunctie worden toegestaan. Het plan repareert de ontstane situatie en via de vergunningverlening kan hierop worden gestuurd.

Op 28 januari 2021 is het 'Verblijfsaccommodatiebeleid 2020 – 2025' (2020.0002664) vastgesteld. Deze beleidsregels bieden handvatten om in concrete situaties de ruimtelijke aanvaardbaarheid te toetsen. Voor functies die niet passen in het bestemmingsplan, maar wel in overeenstemming zijn met de beleidsregels kan dan een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden verleend. In het bestemmingsplan regelen wij wel dat het onder voorwaarden is toegestaan de woning voor een korte periode beschikbaar te stellen voor vakantieverhuur.

Het parapluplan bestaat uit een verbeelding, in dit geval de contour van de gemeente Haarlemmermeer met uitzondering van die gebieden waarvoor een beheersverordening geldt, een set regels die zien op de wijziging van de begripsbepalingen met betrekking tot de functie wonen en het toevoegen van gebruiksregels binnen de bestemmingen die betrekking hebben op de functie wonen.

Milieu- en externe veiligheidseffecten

Voor diverse aspecten, zoals bodem, luchtkwaliteit, geluid, flora en fauna, externe veiligheid en water is nagegaan of nader onderzoek nodig is. Omdat het bestemmingsplan Parapluplan Wonen niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen is dat niet het geval.

Wettelijk vooroverleg

Met de vaststelling van het plan is geen sprake van beleidswijzigingen. Er zijn geen provinciale- of rijksbelangen, dan wel gemeentelijke of waterschapsbelangen in het geding. Daarom is van het vooroverleg afgezien.

3.3 Wat mag het kosten?

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Omdat het bestemmingsplan Parapluplan Wonen niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is geen sprake van een aangewezen bouwplan. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpraadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan is op 7 december 2020 bekendgemaakt en heeft met de daarop betrekking hebbende stukken vanaf 8 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend.

Onderstaand is een samenvatting van de zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien.

Zienswijze 1 en 2

Zienswijzen 1 en 2 zijn identiek.

Gezien de algemeenheid van het ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Wonen willen reclamanten de raad wijzen op de mogelijke bestemmingsverandering van perceel AG 491. Mocht het plan leiden tot de wijziging van de huidige agrarische bestemming naar wonen dan zijn zij hierop tegen. Reclamanten melden ook tegen het plan te zijn om met een kruimelregeling parkeren voor Royal van Lent Shipyard mogelijk te maken.

Reactie:

Het bestemmingsplan Parapluplan Wonen wijzigt de bestemming van het agrarische perceel niet. Het plan wijzigt alleen de begripsbepalingen en/of de bestemmingen die de betrekking hebben op de functie wonen. Bezwaren tegen vergunningen die worden verleend, kunnen in de vergunningsprocedure kenbaar gemaakt worden.

Conclusie:

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 Gebroeders Heemskerk BV

Reclamant heeft sinds 1959 een landbouwmechanisatie- las- en constructiebedrijf, aan de IJweg in Nieuw-Vennep. Reclamant meent dat de vaststelling van het bestemmingsplan van nadeel zou kunnen zijn op de bebouwing van het naastgelegen perceel dat kadastraal bekend staat als 3454 (HEM 03-AE-3454), gelegen tussen huisnummer 1612 en 1596. Als hier bijvoorbeeld woningen worden gebouwd zou dit de uitoefening van de huidige bedrijfsactiviteiten kunnen gaan belemmeren. Reclamant heeft hierbij de volgende vragen,

- *Wat de bedoeling is met het perceel zoals bovengenoemd,*
- *Blijven de voor het bedrijf afgegeven (milieu)vergunningen van kracht;*
- *Is er een mogelijkheid voor een oriënterend gesprek en wie is hiervoor het aanspraakpunt?*

Reactie:

Het bestemmingsplan Parapluplan Wonen wijzigt de bestemming van percelen en de daarbij behorende bouwrechten niet. Het plan wijzigt alleen de begripsbepalingen en/of de bestemmingen die de betrekking hebben op de functie wonen. Mogelijke woningbouwplannen voor op de locatie tussen de huisnummers 1596 en 1612 wegen wij zorgvuldig af. Hierbij houden wij rekening met de milieubelasting op de locatie vanwege de omliggende categorie 3.1 en 3.2 bedrijven.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Parapluplan Wonen zijn meerdere ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Recente ontwikkelingen in de jurisprudentie, nieuwe inzichten omtrent de juridische regeling (de plansystematiek) en nieuw beleid vormen daarvoor de aanleiding.

In de begripsbepalingen zijn nieuwe dan wel gewijzigde omschrijvingen opgenomen voor de begrippen 'hoofdverblijf', 'hospitaverhuur', 'huishouden', 'logiesfunctie', 'vakantieverhuur',

‘woning’ en ‘zelfstandige woonruimte’. Verder zijn enkele begrippen die niet relevant zijn voor dit bestemmingsplan komen te vervallen.

In artikel 3 is de opzet van de regeling aangepast. Zo is in artikel 3.1 opgenomen dat de oude bestemmingsomschrijving ‘wonen’ wordt vervangen door ‘wonen in een woning’. In artikel 3.3 is beschreven welke vormen van gebruik als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt. In de artikelen 3.4 en 3.5 is bepaald onder welke voorwaarden hospitaverhuur en vakantieverhuur zijn toegestaan.

In verband met de wijzigingen die in de planregels zijn doorgevoerd, is de plantoelichting eveneens op een aantal punten bijgewerkt.

Afstemming

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Parapluplan Wonen is de vertaling van de beleidsregels, het aspect goede ruimtelijke ordening en de handhaafbaarheid van het plan uitvoerig besproken. Dit heeft geleid tot bovenstaande ambtshalve wijzigingen. Ten aanzien van de vakantieverhuur wordt het nodig geacht dat zo spoedig mogelijk een registratieplicht wordt ingevoerd in de Huisvestingsverordening. Daarnaast is het wenselijk dat de effecten van dit bestemmingsplan met mogelijkheden voor hospitaverhuur en vakantieverhuur worden geëvalueerd.

Juridische aspecten

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Na die inzagetermijn is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld en voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan in werking direct na de beroepstermijn.

Motie: Vreemd aan de orde van de dag. Ontruiming Cruquiusdijk, 16 september 2021

In de motie van 16 september 2021 verzoekt de raad ons zo spoedig mogelijk beleid op te stellen, waarmee het splitsen van woningen en onderverhuur wordt verruimd.

Dit bestemmingsplan Parapluplan Wonen regelt niet de mogelijkheden voor het creëren van volledig zelfstandige wooneenheden binnen bestaande (legale) woningen en de onderverhuur van volledige zelfstandige woningen. Het plan maakt wel de verhuur van onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur) in de vorm van een hospitaregeling mogelijk. Deze regeling is de concrete vertaling van de beleidsregel uit het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer. Of onderverhuur van de gehele woning mogelijk is, wordt niet bepaald door de regels van een bestemmingsplan.

Op dit moment maken wij woningsplitsing, daar waar wij dit ruimtelijke aanvaardbaar achten, mogelijk met het huidige instrumentarium: een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik, gekoppeld aan een omgevingsvergunning voor bouw. Voor de vergunningverlening geldt de reguliere procedure. Hiervoor ontvangen wij een beperkt aantal aanvragen omgevingsvergunning op jaarbasis. In de praktijk worden ook woningen gesplitst zonder vergunning en waarvoor wij een verzoek om handhaving ontvangen. Ook in deze situatie beoordelen wij of vergunningverlening alsnog mogelijk is.

De bestaande procedure borgt een zorgvuldige afweging tussen de belangen van degene die gaat splitsen (de eigenaar, dan wel belegger dan wel bewoner), de belangen van de

toekomstige bewoner(s) en de belangen van de omgeving (de inwoners rondom de te splitsen woning).

Op basis van de door de raad aangenomen motie, onderzoeken wij nu of woningsplitsing eenvoudiger gemaakt kan worden. Van belang hierbij is hoe we de regeling kunnen vereenvoudigen én hoe geborgd kan worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat behouden blijft.

Voor het splitsen van bestaande woningen in zelfstandige wooneenheden zal altijd een omgevingsvergunning voor bouw noodzakelijk blijven. Omdat het aantal woningen in de nieuwe situatie toeneemt, blijft ook toetsing aan hogere regelgeving zoals bijvoorbeeld het Luchthavenindelingbesluit, de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer noodzakelijk. Deze regelgeving kan woningsplitsing in de weg kan staan.

Uiterlijk in het eerste kwartaal van 2022 zullen wij de raad schriftelijk informeren hoe wij denken te komen tot beleid voor woningsplitsing en op welke wijze het beleid verankerd kan worden binnen onze gemeente. Hierbij kan dan gedacht worden aan het opnemen van expliciete richtlijnen in het kruimelbeleid.

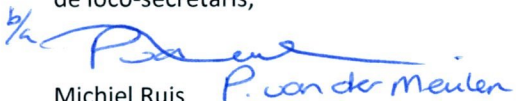
Het uitgangspunt van het voorliggende Parapluplan Wonen is om met een herziening van de regels van de bestemming Wonen ongewenste bedrijfsmatige verhuur van woningen te voorkomen. Gelijktijdig maken wij de hospiteregeling en de vakantieverhuur van woningen mogelijk overeenkomstig de vastgestelde beleidskaders. Wij stellen voor de vaststelling van het plan niet afhankelijk te maken van de beleidsregels die wij opstellen voor woningsplitsing, zodat de nieuwe regelgeving op korte termijn al kan ingaan en de bestemmingsplanprocedure niet opnieuw doorlopen hoeft te worden.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?

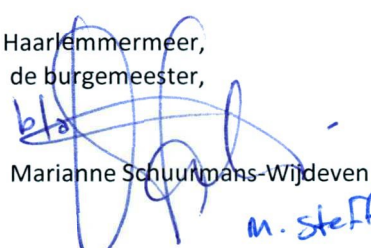
Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de loco-secretaris,

b/v 
Michiel Ruis

de burgemeester,

b/v 
Marianne Schuurmans-Wildeven

m. steffens - v.d. water

Bijlage(n):

- Bestemmingsplan: regels, verbeelding, toelichting



gemeenteraad
Haarlemmermeer

raadsbesluit 2021.0002704

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Parapluplan Wonen'

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 23 november 2021
nummer 2021.0002704;

besluit:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. alle zienswijzen ongegrond te achten;
3. het bestemmingsplan Parapluplan Wonen ambtshalve gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Parapluplan Wonen omdat er geen verhaalbare exploitatiebijdragen zijn als bedoeld in artikel 6.2.1a sub b van het Besluit ruimtelijke ordening;
5. het bestemmingsplan Parapluplan Wonen met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGHlmpwonen-C001 vast te stellen, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, volgens de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde stukken en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 10 maart 2022.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

mevrouw M.H.F. Schuurmans-Wijdeven

ECLI

ECLI:NL:RVS:2023:3476

Datum uitspraak

13 september 2023

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 10 maart 2022 heeft de raad van de gemeente Haarlemmermeer het bestemmingsplan "Parapluplan Wonen" gewijzigd vastgesteld. Met het voorliggende parapluplan worden de geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Haarlemmermeer gedeeltelijk herzien, met als doel expliciet te regelen dat een woning door één huishouden wordt bewoond om zo de leefbaarheid te behouden, met uitzondering van de verhuur van maximaal twee kamers als hospitaverhuur. Daarnaast regelt het bestemmingsplan dat woningen niet gebruikt kunnen worden als een logiesfunctie of voor het uitoefenen van een bed & breakfast (B&B). [appellant sub 2] woont aan de [locatie A] in Zwanenburg, gemeente Haarlemmermeer. Hij beschikt over een vergunning voor een groepsaccommodatie in de vorm van kamerverhuur en een bed & breakfast. [appellante sub 1] is de eigenaar van het perceel aan de [locatie B] in Nieuw-Vennep, gemeente Haarlemmermeer. Zij bemiddelt onder andere in het onderdak bieden aan arbeidsmigranten door middel van het verhuren van accommodaties of woonruimten in gemeenten. Ze kunnen zich beide niet met het bestemmingsplan verenigen

Volledige tekst

202203518/1/R1.

Datum uitspraak: 13 september 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellante sub 1], gevestigd te Nieuw-Vennep, gemeente Haarlemmermeer,

2. [appellant sub 2], wonend te Zwanenburg, gemeente Haarlemmermeer,

appellanten

en

de raad van de gemeente Haarlemmermeer,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 10 maart 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Parapluplan Wonen" (hierna: het bestemmingsplan of het parapluplan) gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 2] en [appellante sub 1] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Bij brief van 17 augustus 2023 heeft [appellant sub 2] nadere gronden ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op 31 augustus 2023 op zitting behandeld, waar [appellant sub 2], bijgestaan door J. van der Velden en mr. S.F. Knoop, advocaat te Amsterdam, [appellante sub 1], vertegenwoordigd door [gemachtigden], en de raad, vertegenwoordigd door mr. J. Oosterhof, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plangebied van het parapluplan omvat een partiële herziening van de bestemmingsplannen van de gemeente Haarlemmermeer, met uitzondering van die gebieden waar de "Beheersverordening Haarlemmermeer 2014" van kracht is.

Met het voorliggende parapluplan worden de geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Haarlemmermeer gedeeltelijk herzien, met als doel expliciet te regelen dat een woning door één huishouden wordt bewoond om zo de leefbaarheid te behouden, met uitzondering van de verhuur van maximaal twee kamers als hospitaverhuur. Daarnaast regelt het bestemmingsplan dat woningen niet gebruikt kunnen worden als een logiesfunctie of voor het uitoefenen van een bed & breakfast (B&B). Voor het gebruik van de woning voor andere woonvormen, voor een logiesfunctie en voor het uitoefenen van een B&B moet een vergunning worden aangevraagd. Passende ontwikkelingen kunnen vervolgens gefaciliteerd worden door middel van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het parapluplan wijzigt de begripsbepalingen en/of de bestemmingen die de functie wonen, woningen, woongebouwen dan wel andere benamingen die zien op de functie wonen, toelaten. Voor het overige blijven de oorspronkelijke plannen van kracht.

1.1. [appellant sub 2] woont aan de [locatie A] in Zwanenburg, gemeente Haarlemmermeer. Hij beschikt over een vergunning voor een groepsaccommodatie in de vorm van kamerverhuur en een bed & breakfast. [appellante sub 1] is de eigenaar van het perceel aan de [locatie B] in Nieuw-Vennep, gemeente Haarlemmermeer. Zij bemiddelt onder andere in het onderdak bieden aan arbeidsmigranten door middel van het verhuren van accommodaties of woonruimten in gemeenten. Ze kunnen zich beide niet met het bestemmingsplan

verenigen en hebben daartoe beroepsgronden naar voren gebracht.

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Beroepsgronden

3. [appellant sub 2] en [appellante sub 1] betogen dat onduidelijk is waarom er lange tijd tussen vaststelling van ontwerpplan en vaststelling van het definitieve plan zat. Er is in de tussentijd een nieuwe gemeenteraad gekomen. Het was daarom volgens [appellant sub 2] en [appellante sub 1] passend geweest als er een nieuw plan ter inzage was gelegd in plaats van gewijzigd vastgesteld. [appellant sub 2] en [appellante sub 1] betogen in dit verband verder dat onvoldoende participatie heeft plaatsgevonden. Verder is onduidelijk wat de wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan zijn.

3.1. De raad heeft toegelicht dat er inderdaad een lange periode zat tussen de terinzagelegging van het ontwerp vanaf 8 december 2020 en de vaststelling van het plan door de raad op 10 maart 2022. Redenen hiervoor zijn volgens de raad, onder andere, dat in de tussentijd nieuw relevant beleid was vastgesteld, zoals het Verblijfsaccommodatiebeleid 2021 - 2025, en dat er een politiek-bestuurlijke discussie werd gevoerd over de (on)mogelijkheden om woningen te splitsen. In het raadsvoorstel is hierop ook ingegaan. Ondanks dat het college van burgemeester en wethouders op 23 november 2021 had ingestemd met het concept-raadsvoorstel, bleek het volgens de raad niet mogelijk om de vaststelling van het plan eerder dan in maart 2022 bij de raad te agenderen. De raad heeft verder gemotiveerd toegelicht dat, anders dan wat [appellant sub 2] en [appellante sub 1] lijken te stellen, het niet zo is dat, na de verkiezingen voor de gemeenteraad op 16 maart 2022, de nieuwe raad een plan moest vaststellen waarvan die raad niet op de hoogte zou zijn. Het plan is immers vastgesteld voor de verkiezingen van de gemeenteraad en dus door de raadsleden die betrokken waren bij de reeds hiervoor genoemde discussie over woningsplitsing.

Wat betreft de bij de vaststelling van het plan doorgevoerde wijzigingen, heeft de raad toegelicht dat in het raadsvoorstel is verduidelijkt welke wijzigingen zijn aangebracht. De raad heeft zich daarbij op het standpunt mogen stellen dat de wijzigingen betrekking hebben op de begripsbepalingen en artikel 3 van de planregels. Verder heeft de raad in aanmerking mogen nemen dat de opzet van het bestemmingsplan, waarbij het de bedoeling was eenduidigheid te bieden over de begrippen 'woning' en 'wonen' dan wel de functie wonen, teneinde een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen, niet veranderd is. Verder zijn de gebruiksregels ten aanzien van de bed & breakfast en de logiesfunctie, zoals de raad onbestreden heeft gesteld, niet veranderd. In artikel 3.2, onder b, van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan was reeds zo'n bepaling opgenomen. [appellant sub 2] en [appellante sub 1] hebben hierop geen zienswijze(n) ingediend. De Afdeling is daarom van oordeel dat bij de vaststelling de doorgevoerde wijzigingen voldoende kenbaar waren en dat geen sprake was van wezenlijke aanpassingen die ertoe zouden noodzaken om een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen.

Het betoog van [appellant sub 2] en [appellante sub 1] faalt.

4. [appellant sub 2] en [appellante sub 1] betogen verder dat zowel het gebruik van de bed & breakfast door [appellant sub 2] als het bieden van onderdak aan arbeidsmigranten door [appellante sub 1], een legitieme vorm van gebruik is. Voor die functies zijn ook vergunningen verleend. Omdat die (bedrijfs)activiteiten niet zullen eindigen binnen de planperiode, had volgens [appellant sub 2] en [appellante sub 1] een passende bestemming en/of aanduiding opgenomen moeten worden. Nu dienen zij terug te vallen op het overgangsrecht met alle daaraan gekoppelde beperkingen.

4.1. De raad heeft toegelicht dat het betoog van [appellant sub 2] en [appellante sub 1] terecht naar voren is gebracht. De raad heeft erkend dat in de planregels geen bepalingen over het reeds bestaande legale gebruik zijn opgenomen en dat dit wel had moeten.

4.2. Daarom is naar het oordeel van de Afdeling het plan in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en daarom in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) vastgesteld.

5. De betogen van [appellant sub 2] en [appellante sub 1] slagen in zoverre. Hun beroepen zijn gegrond, omdat in de planregels nagelaten is regels op te nemen over het bestaande legale gebruik. Het bestreden besluit moet daarom in zoverre worden vernietigd. De Afdeling zal hierna bezien tot welke gevolgen dit moet leiden.

Definitieve geschillenbeslechting, conclusie en proceskosten

6. De Afdeling staat vervolgens voor de vraag of aanleiding bestaat om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb, zelf in de zaak te voorzien. De raad heeft de Afdeling namelijk verzocht te bepalen dat de hieronder vermelde tekst wordt toegevoegd aan artikel 3.3, onder b, van de planregels. Op basis van een dergelijke toevoeging vallen volgens de raad de al toegestane bed & breakfasts en logiesfuncties niet onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.3 van de planregels. Evenmin vallen die vormen van gebruik dan onder het overgangsrecht. De door de raad voorgestelde tekst luidt als volgt.

"met uitzondering van bestaande bed & breakfast en logiesfuncties".

6.1. [appellant sub 2] heeft op de zitting in reactie hierop naar voren gebracht dat hij het eens is met het voorstel van de raad en heeft daarbij de wens uitgesproken dat zijn woning concreet wordt genoemd als uitzondering op artikel 3.3 van de planregels.

De raad heeft hierover naar voren gebracht dat in het verleden veelvuldig gebruik is gemaakt van de B&B-regeling. In sommige gevallen gebeurde dat op grond van een vergunning, maar in het grootste deel van de gevallen gebeurde dat zonder vergunning. Daarom heeft de raad geen totaalbeeld van de situatie. Het opnemen van concrete adressen kan volgens de raad daarom niet.

6.2. [appellante sub 1] heeft op de zitting naar voren gebracht dat zij het in principe eens is met het voorstel van de raad, zij het dat zij vindt dat bestaande kamerverhuur ook als uitzondering moet worden opgenomen.

De raad heeft hierover naar voren gebracht dat de raad beleidsmatig de afweging heeft gemaakt om te sturen op bedrijfsmatige kamerverhuur, om op deze wijze overlast tegen te gaan. Kamerverhuur aan arbeidsmigranten positief bestemmen gaat in tegen de wens van de raad. De raad heeft verder toegelicht dat kamerverhuur in het verleden zowel op grond van een vergunning als zonder vergunning plaatsvond. Daar waar kamerverhuur zonder

vergunning plaatsvond, heeft het college handhavend opgetreden. Omdat de raad greep wil houden op kamerverhuur aan arbeidsmigranten, wil hij dit niet als uitzondering op artikel 3.3 van de planregels opnemen, maar laten onder het overgangsrecht.

6.3. De Afdeling zal bepalen dat aan artikel 3.3, onder b, van de planregels een nieuw onderdeel wordt toegevoegd dat als volgt komt te luiden: "3.3: [...] met uitzondering van bestaande bed & breakfast en logiesfuncties". De Afdeling acht het niet aannemelijk dat andere belanghebbenden hierdoor in hun belangen kunnen worden geraakt.

Gelet op de hiervoor onder 6.1 en 6.2 gegeven toelichting van de raad, die de Afdeling volgt, ziet de Afdeling geen aanleiding het voorstel van de raad aan te vullen op de wijze zoals [appellant sub 2] en [appellante sub 1] dat willen. De Afdeling neemt hierbij ook in aanmerking dat [appellante sub 1] pas op de zitting bij de Afdeling naar voren heeft gebracht dat ook bedrijfsmatige kamerverhuur uitgezonderd moet worden van strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.3 van de planregels.

7. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

8. De raad moet de proceskosten van [appellant sub 2] en [appellante sub 1] vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Haarlemmermeer van 10 maart 2022, waarbij het bestemmingsplan "Parapluplan Wonen" is vastgesteld, voor zover daarin een planregel ontbreekt over de bestaande bed & breakfast en logiesfuncties;

III. bepaalt dat aan de regels van het bestemmingsplan het volgende nieuwe onderdeel wordt toegevoegd dat als volgt luidt:

- artikel " 3.3: [...] met uitzondering van bestaande bed & breakfast en logiesfuncties [...]";

IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het bestreden besluit, voor zover vernietigd;

V. draagt de raad van de gemeente Haarlemmermeer op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III, wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente de gemeente Haarlemmermeer tot vergoeding van in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten aan de hierna genoemde appellanten, tot een bedrag van:

a. € 1.674,00 aan [appellante sub 1], geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

b. € 1.674,00 aan [appellant sub 2], geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Haarlemmermeer aan de hierna genoemde appellanten het door hen voor de behandeling van hun beroep betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van:

a. € 365,00 aan [appellante sub 1];

b. € 184,00 aan [appellant sub 2].

Aldus vastgesteld door mr. J.H. van Breda, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. S. Yildiz, griffier.

w.g. Van Breda

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Yildiz

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 13 september 2023

594

‘Parapluplan Wonen’

Toelichting

November 2021

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De Wet ruimtelijke ordening biedt de gemeente de mogelijkheid om bestemmingsplannen vast te stellen voor haar grondgebied. Het is hierbij gebruikelijk begripsbepalingen en regels op te nemen voor wonen en woningen.

In de geldende plannen wordt op verschillende manieren omgegaan met het begrip wonen en de daaraan verwante begrippen. De huidige begripsbepalingen en bestemmingsomschrijvingen zijn onvoldoende duidelijk om ongewenst gebruik van woonruimte tegen te gaan.

Dit paraplubestemmingplan is een gedeeltelijke herziening van de bestemmingsplannen (inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen) met als doel expliciet te regelen dat een woning door één huishouden wordt bewoond om zo de leefbaarheid te behouden, met uitzondering van de verhuur van maximaal twee kamers als hospitaverhuur. Daarnaast regelt het bestemmingsplan dat woningen niet gebruikt kunnen als een logiesfunctie of voor het uitoefenen van een bed & breakfast (B&B).

Voor het gebruik van de woning voor andere woonvormen, voor een logiesfunctie en voor het uitoefenen van een B&B moet een vergunning worden aangevraagd. Passende ontwikkelingen kunnen vervolgens gefaciliteerd worden door middel van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

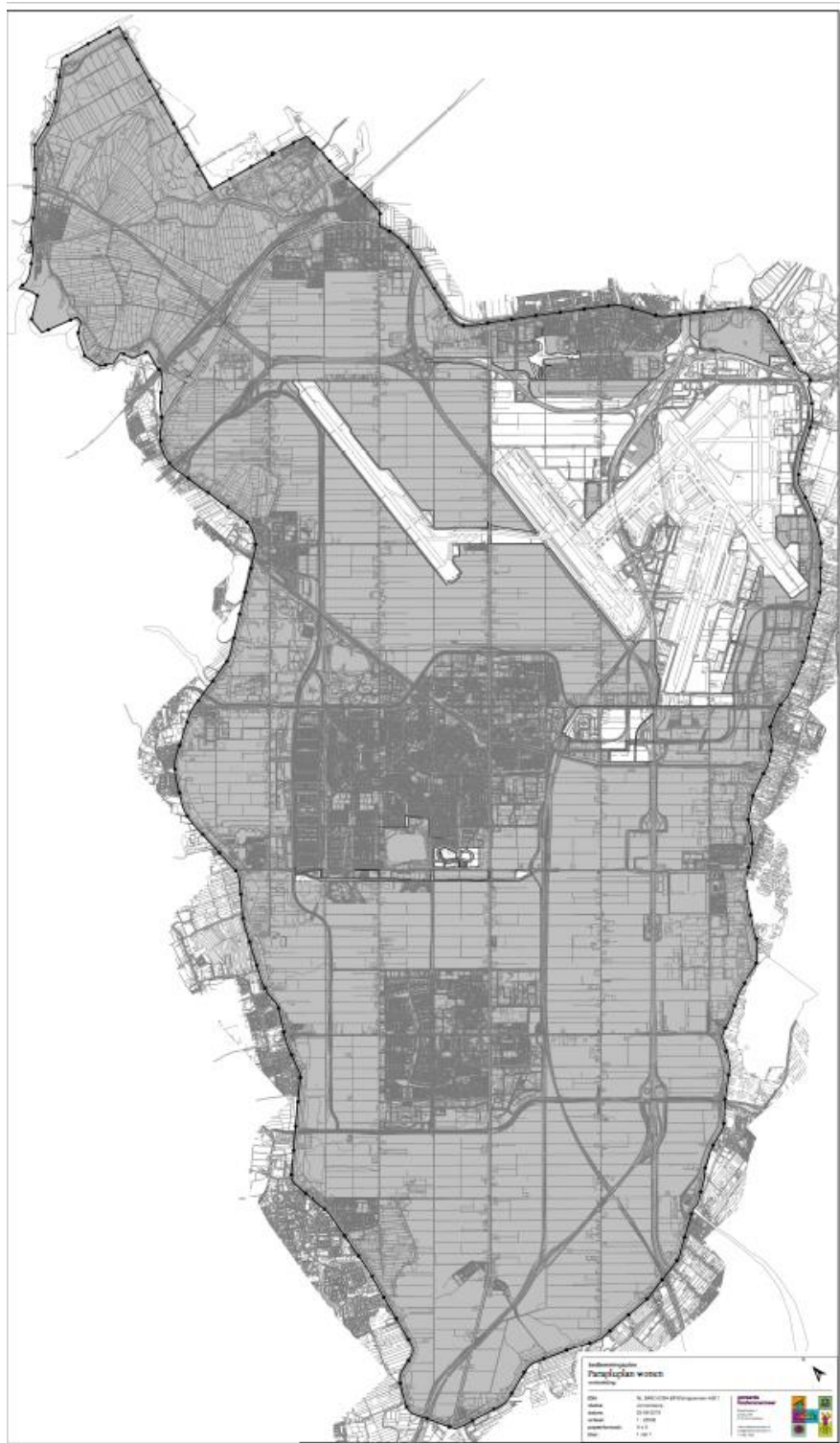
Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de begripsbepalingen en/of de bestemmingen die de functie wonen, woningen, woongebouwen dan wel andere benamingen die zien op de functie wonen toelaten. Voor het overige blijven de oorspronkelijke plannen van kracht.

1.2 Paraplubestemmingsplan

Vanuit efficiency is gekozen om niet alle bestemmingsplannen opnieuw vast te stellen, maar één parapluplan te maken voor het grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer waar bestemmingsplannen en/of wijzigings- en uitwerkingsplannen gelden. Een parapluplan is een partiële herziening van meerdere bestemmingsplannen. Op één of meer aspecten worden diverse bestemmingsplannen met een paraplubestemmingsplan aangepast of aangevuld, voor het overige blijven de bestemmingsplannen van kracht.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit parapluplan omvat een partiële herziening van de bestemmingsplannen van de gehele Haarlemmermeer, met uitzondering van die gebieden waarvoor de Beheersverordening Haarlemmermeer 2014 van kracht is. Op afbeelding 1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1 Begrenzing plangebied

1.4 Geldende ruimtelijke plannen

Dit parapluplan wordt op de geldende bestemmingsplannen (inclusief uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen) van toepassing verklaard. In al deze plannen wordt door middel van dit bestemmingsplan een aantal begripsbepalingen gewijzigd en aangevuld. Daarmee worden de geldende bestemmingsregelingen aangepast. Bovendien wordt een wijziging van de bestemmingsomschrijving doorgevoerd en is een aantal specifieke gebruiksregels opgenomen.

1.5 Planproces

Voordat een bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de 'Wet ruimtelijke ordening'. Dit betekent in het algemeen het volgende.

- a. Overleg met verschillende betrokken instanties over het voorontwerp en het verwerken van reacties in het ontwerpbestemmingsplan
- b. Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, met vooraf bekendmaking, ook van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.
- c. Vaststelling van het plan door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de terinzagelegging, onder afweging van de ingediende zienswijzen.
- d. Terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken, met vermelding in de voorafgaande bekendmaking van de mogelijkheid in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als het Rijk en/of de provincie van mening zijn dat het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan in strijd is met rijks- dan wel provinciaal belang, hebben zij – als ter zake door hen tevoren een zienswijze is ingediend - de mogelijkheid om in te grijpen in de vorm van een reactieve aanwijzing, nog voordat de beroepstermijn ingaat. Het onderdeel waarop deze aanwijzing betrekking heeft, maakt dan geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan.

Na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn bij een ingediend beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening (schorsende werking) bij de Raad van State is ingediend.

Het plan is onherroepelijk als de Raad van State een definitieve uitspraak heeft gedaan over de eventueel ingestelde beroepen.

1.6 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier hoofdstukken. Na de inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving van de uitgangspunten (regelgeving en het beleid) van de wijziging van de regels. In hoofdstuk 3 worden de juridische aspecten beschreven. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Uitgangspunten

In de meeste geldende bestemmingsplannen in de gemeente Haarlemmermeer is het begrip 'woning' gedefinieerd maar het begrip 'wonen' niet. Onder woning wordt in de geldende plannen veelal verstaan: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. De bestemming Wonen is volgens de bestemmingsomschrijving bestemd voor wonen. Dit roept de vraag op of onder 'wonen' hetzelfde moet worden verstaan als onder 'woning'.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft duidelijkheid gegeven over deze vraag (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1882. Als het begrip 'wonen' niet wordt omschreven in het bestemmingsplan, dan mag geen aansluiting worden gezocht bij de in het bestemmingsplan gegeven definitie van het begrip 'woning'. In dat geval moet aansluiting worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik. In het algemene spraakgebruik worden onder 'wonen' volgens de Raad van State diverse uiteenlopende vormen van huisvesting begrepen.

Deze uitspraak leidt ertoe dat zonder omschrijving of regeling van het begrip 'wonen', in situaties waarin woningen op een ongewenste manier (bedrijfsmatig) worden verhuurd, geen sprake is van strijdig gebruik en handhavend optreden niet mogelijk is.

De gemeente Haarlemmermeer wil deze ongewenste woonsituaties waarbij sprake is van de vestiging van meerdere personen in woningen, die geen gezamenlijke huishouding vormen, voorkomen. Door regels te stellen wordt overbewoning voorkomen en blijven de schaarse zelfstandige woonruimten beschikbaar voor woningzoekenden in de gemeente. Daarnaast wil de gemeente regels stellen aan het gebruik van een woning voor een logiesfunctie of ten behoeve van het uitoefenen van een bed & breakfast.

De verhuur van particuliere woningen als logiesfunctie of het gebruik van woningen voor bed & breakfast als beroep aan huis heeft impact op het woonkarakter van de wijk of buurt vanwege bijvoorbeeld het aantal kamers dat in gebruik genomen wordt, de verkeersaantrekkende werking en parkeerproblemen. De gemeente zoekt naar mogelijkheden regulerend op te treden.

Haarlemmermeer kiest er voor de bestemmingsplanregels aan te passen en binnen de planregels alleen het gebruik van woningen door één huishouden toe te staan. Ondergeschikte niet professionele kamerverhuur (hospitaverhuur) waarbij maximaal twee kamers worden verhuurd is toegestaan.

Daarnaast hebben wij het Verblijfsaccommodatiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2021-2025 (28 januari 2021, 2020.0002664) opgesteld, dat regels stelt aan het gebruik van de woning voor onder andere het uitoefenen van een bed & breakfast en vakantieverhuur van de woning. Op basis van de beleidsregels kunnen passende ontwikkelingen gefaciliteerd worden.

3. Juridische aspecten

3.1 Planmethodiek

Met dit paraplubestemmingsplan worden de geldende ruimtelijke plannen binnen de gemeente Haarlemmermeer gedeeltelijk herzien. In de begripsbepalingen en de bestemmingsomschrijving is expliciet geregeld dat de gronden die zijn aangewezen voor de functie 'wonen' bestemd zijn voor het permanent verblijf houden en gebruiken van een woonruimte voor één huishouden. De herziening heeft betrekking op het wijzigen van de begripsbepalingen en/of de bestemmingen die de functie wonen, woningen, wonen – gestapeld dan wel andere benamingen die zien op de functie wonen toelaten. Overeenkomstig het Verblijfsaccommodatiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2021-2025 en Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken worden regels gesteld voor particuliere vakantie- en kamerverhuur. Voor het overige blijven de oorspronkelijke plannen van kracht.

De regels van alle geldende ruimtelijke plannen worden op deze manier in één keer en op uniforme wijze ten aanzien van het onderwerp wonen herzien.

3.2 Verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. Omdat dit plan een paraplubestemmingsplan betreft, is uitsluitend een begrenzing, een contour, opgenomen van de gebieden waarop dit plan betrekking heeft.

3.3 Regels

De regels bestaan uit drie hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 3).

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn enkele begrippen opgenomen. Het betreft het begrip 'plan' en 'bestemmingsplan'. Dit zijn begrippen die verplicht moeten worden verklaard; zij geven de naamgeving van het bestemmingsplan aan. Hier zijn ook de begripsbepalingen opgenomen voor bed & breakfast, huishouden, hospitaverhuur, logiesfunctie, vakantieverhuur en woning. Onder logiesfunctie vallen in elk geval hotels, recreatiewoningen, verhuur van particuliere woningen (gedeeltelijk of geheel) aan derden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Allereerst wordt erop gewezen dat het paraplubestemmingsplan van toepassing is op de bestemmingsplannen inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen voor het grondgebied van Haarlemmermeer. Ook wordt aangegeven dat dit parapluplan voorziet in een wijziging van en/of aanvulling op de bestaande begripsbepalingen van bestemmingen die betrekking hebben op de functie wonen. "Wonen" wordt vervangen door 'wonen in een woning'. Voor het overige blijven de begrippen van de bestemmingsplannen van kracht.

Specifieke gebruiksregels regelen dat het gebruik van de woning voor meer dan de huisvesting van één huishouden niet is toegelaten. Dat geldt ook voor een logiesfunctie, het uitoefenen van een bed & breakfast of

voor vakantieverhuur voor meer dan 30 dagen per jaar. Hospitaverhuur van maximaal twee kamers is wel toegestaan (de zogenaamde hospitaregeling). De hoofdbewoner is de verhuurder van de kamer(s) en heeft zijn of haar vaste woon- of verblijfplaats in de woning. Verder is onder voorwaarden particuliere vakantieverhuur van de gehele woonruimte toegestaan.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

In het overangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing die en gebruik dat al bestond bij het in werking treden van het plan, maar dat strijdig is met de nieuwe regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag die strijdige bebouwing blijven staan en/of dat strijdige gebruik worden voortgezet of binnen bepaalde marges gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat de verplichting om, indien sprake is van een zogeheten 'aangewezen bouwplan', plankosten te verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. In dit geval is geen sprake van een aangewezen bouwplan. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde. Feitelijk wordt vooral de bestaande situatie geconsolideerd. De conclusie is dat het plan financieel uitvoerbaar geacht wordt.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt vooroverleg gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het bestemmingsplan "Parapluplan Wonen" raakt geen belangen van andere instanties. Het bestemmingsplan ziet alleen op de wijziging van de begripsbepalingen en het toevoegen van een gebruiksregeling.

Er is geen sprake van nieuw beleid, daarom is er geen wettelijk vooroverleg gevoerd.

Zienswijzen

Gedurende een periode van zes weken is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn drie zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Deel

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 Begripsbepalingen

-

plan:

het bestemmingsplan 'Parapluplan Wonen' met identificatienummer NL.IMRO.0394.BPGHlmpwonen-C001 van de gemeente Haarlemmermeer

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening:

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 maximaal één werknemer, die door de beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

bed & breakfast:

een aan de woonfunctie ondergeschikte verblijfsvoorziening, bestaande uit het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf in de woning en/of bijbehorende gebouwen. 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.

bedrijfswoning:

een woning die gezien ligging en functie bedoeld is voor bewoning door één huishouden waarvan de aanwezigheid gelet op de bestemming van een gebouw of terrein noodzakelijk is.

hoofdverblijf:

de plaats waar een persoon zijn vaste woon- of verblijfplaats heeft

hospitaverhuur:

de verhuur van kamers in een woning waar de eigenaar zelf zijn hoofdverblijf heeft

huishouden:

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren

logiesfunctie:

alle vormen van logies/ verhuur voor kortdurend recreatief verblijf aan derden met commerciële doeleinden. Die personen hebben elders hun hoofdverblijf

vakantieverhuur:

het verhuren van een (zelfstandige) woning of gedeelte daarvan voor toeristische doeleinden, waarbij geen van de bewoners aanwezig is

woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden

zelfstandige woonruimte:

woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (zoals badruimte, toilet en keuken) buiten de woonruimte

ARTIKEL 2 Reikwijdte

2.1 De regels van dit plan zijn van toepassing op alle bestemmingsplannen (inclusief uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen) voor het grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer.

2.2 De begripsbepalingen van de bestemmingsplannen worden, voor zover de begripsbepalingen al in de bestemmingsplannen aanwezig zijn, vervangen door de begripsbepalingen van artikel 1 van dit plan. Voor zover de begripsbepalingen nog niet aanwezig zijn, worden die aangevuld met de begripsbepalingen van artikel 1 van dit plan.

2.3 De regels van de bestemmingsplannen worden aangevuld en/of gewijzigd in die zin dat alle regels die betrekking hebben op wonen en/of woningen, woongebouwen dan wel andere benamingen die zien op de functie wonen, aangevuld en/of gewijzigd worden door de regels opgenomen in artikel 3 van dit plan.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3 Partiele herziening Wonen

3.1 In de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen die betrekking hebben op de functie wonen, zoals genoemd in artikel 2.3, wordt 'wonen' vervangen door: 'wonen in een woning'.

3.2 Aan de specifieke gebruiksregels van de bestemmingen die betrekking hebben op de functie wonen, zoals genoemd in artikel 2.3, worden de volgende regels toegevoegd, voor zover nog niet aanwezig.

3.3. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- b. het gebruik van de woning voor de uitoefening van een bed & breakfast of logiesfunctie met uitzondering van bestaande bed & breakfast en logiesfuncties;
- c. het gebruik van de woning voor vakantieverhuur.

3.4 In afwijking van het bepaalde in 3.3 sub a, is woningdelen door middel van hospitaverhuur toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoofdbewoner heeft zijn vaste woon- of verblijfplaats in de woning;
- b. de hoofdbewoner bewoont minimaal 60 % van het vloeroppervlak van de woning zelf;
- c. er worden maximaal twee kamers verhuurd;
- d. per verhuurde kamer is maximaal één bewoner toegestaan.

3.5 In afwijking van het bepaalde in 3.3 sub b en c is vakantieverhuur toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woning betreft een zelfstandige woonruimte;
- b. de hoofdbewoner heeft zijn vaste woon- of verblijfplaats in de woning;
- c. er wordt aan niet meer dan zes personen per nacht onderdak verleend;
- d. de vakantieverhuur vindt maximaal 30 dagen per jaar plaats.

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

ARTIKEL 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 sub 1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 4.1 sub 1 met maximaal 10 %.
3. Het bepaalde in 4.1 sub 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in 4.2 sub 1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in 4.2 sub 1, na de inwerkingtreding van dit plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde in 4.2 sub 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

4.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

ARTIKEL 5 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:
Regels van het bestemmingsplan 'Parapluplan Wonen' van de gemeente Haarlemmermeer.

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw

Identificatienummer van het gebouw.

Type

Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.

Gebouw status

De status van het gebouw.

Oppervlakte grondvlak

Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.

Bouwjaar

Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.

Aantal verblijfsobjecten

Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.

Aantal gebruiksdoelen

Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.

Identificatie gekozen verblijfsobject ¹

Identificatienummer van het verblijfsobject.

Status

Status van het verblijfsobject.

Gebruiksdoel

Functie van het verblijfsobject.

Vloeroppervlak

Totaal vloeroppervlak in m² van het verblijfsobject.

Adresgegevens

Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Omgevingsplannen

Sinds 1 januari 2010 zijn overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer haalt via het overheidsloket een kopie op van ieder ruimtelijk plan. Ook van Omgevingsplannen. Planviewer heeft een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de gebruiks- en bouwregels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
- **Percelenrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van

Bestemmingsrapport

Kenmerk Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum 16-04-2025



de directe omgeving.

- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheeken en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.