

BESTEMMINGSPLAN
BUITENKAAG HUIGSLOTEDIJK 355
TOELICHTING

2016

INHOUDSOPGAVE

	PAGINA
HOOFDSTUK 1: INLEIDING	
1.1 Aanleiding en doel van het plan	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Geldende plannen en regelingen	4
HOOFDSTUK 2: PLANOPZET	
2.1 Wijze van repareren	4
2.2 Effecten	4
2.3 Economische uitvoerbaarheid	5
2.4 Zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan	5
HOOFDSTUK 3: JURIDISCHE ASPECTEN	
3.1 Opzet regels en verbeelding	5
3.2 Inleidende regels	6
3.3 Bestemmingsregels	6
3.4 Algemene regels	6
3.5 Overgangs- en slotregels	6
3.6 Handhaafbaarheid	7

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Voor Huigsloterdijk 355 is in 1974 vergunning verleend voor de bouw van een bedrijfswoning. Medio jaren negentig verkocht de toenmalige eigenaar zijn achterliggende kwekerij en feitelijk fungeert de woning sindsdien niet meer als agrarische bedrijfswoning. In 2012 is naar aanleiding van een klacht een handhavingstraject gestart.

Daarop heeft huidige eigenaar verzocht om wijziging van de bestemming “bedrijfswoning” in een bestemming “wonen”.

Van gemeentewege bestaat de bereidheid om medewerking te verlenen aan een wijziging in de bestemming “Wonen”, mits op basis van een akoestisch onderzoek - vanwege het glastuinbouwbedrijf op het aangrenzende perceel - vast komt te staan dat dit mogelijk is én mits de gemeente gevrijwaard wordt van eventuele planschaderisico's.

Aanvrager heeft BK Ingenieurs uit Dordrecht verzocht om een planschade risicoanalyse en een akoestisch onderzoek; de betreffende rapportages zijn bijgevoegd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft de locatie Huigsloterdijk 355 in Buitenkaag.

1.3 Geldend plan

Voor het perceel geldt als vigerende regeling het bestemmingsplan “Buitengebied Zuid” uit 2013. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw”, waar ter plaatse een agrarische bedrijfswoning is toegestaan..

HOOFDSTUK 2: PLANOPZET

2.1 Wijze van repareren

Het onderhavige bestemmingsplan sluit qua opzet aan op de andere bestemmingsplannen voor het Buitengebied. De algemene bepalingen daaruit zijn ook weer opgenomen in dit bestemmingsplan.

2.2 Effecten

Dit bestemmingsplan heeft ruimtelijk-functioneel een dusdanig beperkte impact dat behalve de onderzoeken genoemd onder 1.1 geen verdere onderzoeken noodzakelijk zijn.

Het akoestisch rapport toont aan dat het achterliggende bedrijf ter plaatse van de woning voldoet aan het Activiteitenbesluit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn via metingen ook de geluidseffecten van vrachtverkeer op de toegangsweg ter hoogte van de woning onderzocht. Hieruit blijkt dat het piekniveau beneden de 70dB(A) blijft, zodat er geen akoestische maatregelen nodig zijn.

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. Het risico op planschade is klein en de vergoeding van kosten is middels een verhaalsovereenkomst afgedekt.

2.4 Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een zienswijze door het Hoogheemraadschap van Rijnland ingediend. In het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op deze zienswijze 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 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.

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 voorerf is bestemd als 'Tuin'. Qua bebouwing zijn hier alleen erkers en vergunningsvrije bouwwerken toegestaan.

Artikel 4: Wonen

In deze bestemming is geregeld dat per bouwvlak één woning mag worden gebouwd. Voorts zijn vergunning vrije bouwwerken toegestaan.

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.