

**BESTEMMINGSPLAN
REPARATIEPLAN
BUITENGEBIED MIDDEN
TOELICHTING**

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
3.3.1 Bestemmingen	6
3.4 Algemene regels	6
3.5 Overgangs- en slotregels	6
3.6 Handhaafbaarheid	7

INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Het op 4 juli 2013 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Midden” is gedeeltelijk vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS). In de uitspraak van 20 augustus 2014 heeft de RvS het bestemmingsplan op twee onderdelen vernietigd. Het betreft de bestemming “Wonen - Voormalig agrarisch bedrijf” voor het perceel Rijnlanderweg 1453, te Nieuw Vennep.

De Afdeling heeft de gemeente opgedragen alsnog te besluiten of het stallen van caravans in de leeggekomen agrarische gebouwen hier bestemd kan worden

Het onderhavig bestemmingsplan ziet toe op een reparatie van het vernietigde onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied met inachtneming van de uitspraak van de RvS.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft de locatie Rijnlanderweg 1453, te Nieuw Vennep.

1.3 Geldende plannen

Voor het door de RvS vernietigde onderdeel geldt als vigerende regeling het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” uit 1988. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Bebouwing voor Agrarische Doeleinden A”.

HOOFDSTUK 2: PLANOPZET

2.1 Wijze van repareren

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

In zijn uitspraak heeft de Afdeling de gemeente opgedragen alsnog te besluiten of het stallen van caravans in de leeggekomen agrarische gebouwen hier bestemd kan worden. Vast staat dat ter plaatse –in strijd met het geldende bestemmingsplan- al jaren caravans worden gestald. Op basis van het caravanstallingsbeleid is stille opslag van caravans in (voormalige) agrarische gebouwen mogelijk.

In het bestemmingsplan Buitengebied Midden is in de bestemming “Wonen - Voormalig agrarisch bedrijf” onder voorwaarden een afwijkingsbevoegdheid voor het college van B & W opgenomen voor het toestaan van caravanstalling. Toetsing van de bestaande situatie op het perceel Rijnlanderweg 1453 aan deze voorwaarden levert op dat deze bedrijfsactiviteiten ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

In het onderhavige bestemmingsplan is aan het perceel wederom de bestemming “Wonen - Voormalig agrarisch bedrijf” gegeven, waarbij de stille opslag van caravans is geregeld door het opnemen van de functieaanduiding ‘cs’ – caravanstalling.

2.2 Effecten

Deze reparatie heeft ruimtelijk-functioneel een dusdanig beperkte impact dat nadere onderzoeken op het gebied van milieu en natuur niet noodzakelijk zijn. Daarbij heeft de afweging of sprake is van een goede ruimtelijke ordening plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan “Buitengebied

Midden". Het onderhavig reparatieplan gaat immers uit van de bestaande situatie voor het perceel Rijnlanderweg 1453.

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 7 november 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een zienswijze ingediend. In de nota van zienswijzen behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan is op de zienswijze ingegaan.

HOOFDSTUK 3: JURIDISCHE ASPECTEN

3.1 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 (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: Wonen – Voormalig agrarische bedrijf

Deze bestemming is gegeven aan voormalige agrarische bouwblokken waarvan het agrarisch gebruik al is gestaakt. Hoewel het inmiddels burgerwoningen zijn geworden is de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing veelal nog aanwezig. Binnen de bestemming is het mogelijk gemaakt deze gebouwen te gebruiken voor stille opslag. Voor wat betreft de omvang van de woning is aangesloten bij de mogelijkheden die binnen de bestemming Agrarisch gelden voor de agrarische bedrijfswoning. Tevens is de Ruimte voor Ruimte regeling op deze bestemming van toepassing omdat het van oorsprong agrarische percelen zijn.

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.

Ruimte voor Ruimte regeling

Het bestemmingsplan bevat in overeenstemming met de provinciale verordening een ruimte voor ruimte regeling voor verstorende bebouwing. De regeling maakt het bouwen van woningen mogelijk tot een maximum aantal dat nodig is voor de sloop van de storende bebouwing. Voor zover gronden zijn gelegen binnen de 20 en 35 Ke contouren van de luchthaven Schiphol geldt een maximum aantal woningen.

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. 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.