

**BESTEMMINGSPLAN
REPARATIEPLAN
BUITENGEBIED NOORD
TOELICHTING**

5 MAART 2015

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	5
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
3.3.2 Dubbelbestemmingen	7
3.4 Algemene regels	7
3.5 Overgangs- en slotregels	7
3.6 Handhaafbaarheid	8

INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Het op 4 juli 2013 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Noord” 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 “Agrarisch” en de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – persoonsgebonden overgangsrecht” voor het perceel IJweg 820, te Hoofddorp en de bestemming “Wonen” voor het perceel IJweg 462 te Boesingheliede.

De reden hiervoor lag voor het perceel IJweg 820 in het onvoldoende gemotiveerd opnemen van een persoonsgebonden overgangsrecht voor bestaand strijdig gebruik. Voor het perceel IJweg 462 lag de reden voor vernietiging in het niet bestemmen van een verleende, maar nog niet gerealiseerde bouwvergunning.

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

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft een tweetal locaties:

- perceel IJweg 820, te Hoofddorp;
- perceel IJweg 462, te Boesingheliede.

1.3 Geldende plannen

Voor de door RvS vernietigde onderdelen gelden als vigerende regelingen de bestemmingsplannen “Schiphol West e.o.” uit 1998 en Landelijk Gebied uit 1988. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel IJweg 820 de bestemming “Agrarische Doeleinden” en het perceel IJweg 462 de bestemming “Wonen 1”.

HOOFDSTUK 2: PLANOPZET

2.1 Wijze van repareren

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

IJweg 820

Niet ter discussie staat dat op het perceel nog steeds een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend. Daarnaast is sprake opslag activiteiten in de vorm van opslag en sortering van bouwmaterialen en -materieel. Deze activiteiten vinden in hoofdzaak plaats door buitenopslag door middel van plaatsing van containers. De activiteiten vallen bovendien al geruime tijd onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 1988.

De bestaande buitenopslag vormt een wezenlijke aantasting van het open landschap. Het positief bestemmen van de bestaande situatie kan, zo is ook het oordeel van de RvS, niet worden aangemerkt als een goede ruimtelijke ordening.

Nu er geen middelen zijn voor het actief beëindigen van de strijdige situatie moet desalniettemin een overgangsregeling in het bestemmingsplan worden opgenomen teneinde de bestaande rechten te

verzekeren. Gelet op de uitspraak van de RvS is gekozen voor een uitsterfconstructie. Dit houdt in dat de opslag activiteiten positief zijn bestemd, maar na het staken van het gebruik voor een periode langer dan 1 jaar mag het gebruik daarna niet meer worden hervat.

IJweg 462

De RvS heeft duidelijk aangegeven dat de voor realisatie van een bijgebouw verleende bouwvergunning had moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het deels weg bestemmen van de verleende vergunning is onterecht. Dit betekent dat in het onderhavige bestemmingsplan voor het perceel wederom de bestemming “Wonen” is opgenomen. Daarnaast is een grotere omvang van het bijgebouw mogelijk gemaakt. Door middel van een functie aanduiding “cultuur en ontspanning” is tevens de realisatie van atelier mogelijk gemaakt.

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 Noord”. Het onderhavige reparatieplan gaat immers uit van de bestaande situatie voor het perceel IJweg 820 met inbegrip van de onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan Schiphol West e.o. vallende activiteiten en de verleende bouwvergunning voor het perceel IJweg 462.

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

3.3.1 Bestemmingen

Artikel 3: Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn in beginsel alleen grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Tevens is een specifieke functieaanduiding opgenomen voor het uitoefenen van een bedrijf in de vorm van een opslagbedrijf.

In de regels zijn bouw- en gebruiksbepalingen opgenomen voor agrarische bedrijfsgebouwen, agrarische bedrijfswoningen, ondergeschikte nevenactiviteiten en een verschillende specifieke bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Voor (tijdelijk) vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen kunnen burgemeester en wethouders het gebruik voor stille opslag toestaan.

Voor de verandering en de vergroting van het agrarisch bouwvlak is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Bij een wijziging tot een oppervlakte van het agrarisch bouwvlak groter dan 2 hectare is voorafgaand aan het gebruiken van de wijzigingsbevoegdheid toestemming nodig van de provincie.

Verder moet de noodzaak van de vergroting zijn aangetoond, moeten er geen milieu hygiënische belemmeringen zijn en moet sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing zijn.

Tenslotte zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het wijzigen van de bestemming naar 'Agrarisch – Paardenfokkerij' en 'Agrarisch – Paardenhouderij'.

Artikel: 4 Wonen

Voor in het plangebied gelegen woningen is de bestemming Wonen opgenomen. In of bij woningen (bijvoorbeeld binnen uitbouwen) is ook het uitoefenen van een beroep en/of het hebben van een

praktijk aan huis toegestaan. Hiervoor geldt wel een maximum oppervlak. Binnen de bestemming Wonen zijn ook regels opgenomen voor het bebouwen van bijbehorende gronden, niet zijnde de voortuin.

3.3.2 Dubbelbestemmingen

Met een dubbelbestemming kunnen ruimtelijk relevante belangen veilig gesteld worden die niet of onvoldoende met “onderliggende” bestemmingen kunnen worden gewaarborgd. Daarbij hebben de met de dubbelbestemming samenhangende belangen in beginsel voorrang op de belangen van de onderliggende bestemming. Het waarborgen van belangen met behulp van een dubbelbestemming leidt tot bijzondere of extra regels.

Leiding

In het plangebied is een rioolleiding gelegen. De betreffende leiding is voorzien van de dubbelbestemming Leiding Riool. Het betreft hierbij een dubbelbestemming die in het geval van een belangenafweging dus voorrang heeft boven de eveneens van toepassing zijnde overige bestemming.

Waarde stelling van Amsterdam

Ten behoeve van de bescherming van de Stelling van Amsterdam is een dubbelbestemming opgenomen voor gronden die vallen binnen de monumentenzone en de kernzone van de Stelling. Voor deze zones geldt de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam. Gronden behorend bij deze zones zijn mede bestemd voor behoud en herstel van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden van bebouwing en structuren en hun onderlinge samenhang en van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden en hun landschappelijke samenhang. Bebouwing ten behoeve van onderliggende bestemmingen mag geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van de Stelling van Amsterdam. Voor diverse werkzaamheden is voorts een vergunning nodig.

Gronden behorend bij de stellingzone worden niet apart beschermd met behulp van een dubbelbestemming aangezien deze gronden bijna geheel in de rijksbufferzone zijn gelegen. Aangezien het rijksbeleid voor de rijksbufferzone reeds gericht is op het open houden van het landschap en het bieden van ruimte voor recreatie, valt de planologische bescherming voor de bufferzone op dit punt samen met de beleidsdoelen voor de stellingzone.

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 opstellen 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 er op 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.

