



Raadsbesluit 2014.0049499

Onderwerp Vaststelling beheersverordening Haarlemmermeer 2014

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 4 november 2014
nummer 2014.0049499;

besluit:

1. aangezien geen sprake is van kostenverhaal en er geen noodzaak is tot het vastleggen van een fasering dan wel het stellen van nadere eisen, voor deze beheersverordening geen exploitatieplan vast te stellen;
2. de beheersverordening 'Haarlemmermeer 2014' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BVOHm2014-C001 bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
3. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 4 december 2014.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

drs Th.L.N.Weterings



Raadsvoorstel 2014.0049499

Onderwerp Vaststelling beheersverordening Haarlemmermeer 2014

Portefeuillehouder Adam Elzakalai
Steller Jolanda Dam en Dominique Ong
Collegevergadering 4 november 2014
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad de beheersverordening 'Haarlemmermeer BADTOBERO' (BADhoevedorp, TToolenburg, BEukenhorst en ROzenburg) vastgesteld met een looptijd tot 1 januari 2015. De intentie was om op korte termijn alsnog voor het verordeningengebied een bestemmingsplan vast te laten stellen. Voor een aantal gebieden – Hoofddorp Tudorpark en Nassaupark, Oude Meer Fokker en Rozenburg Schiphol Logistics Park – wordt hier op korte termijn al aan voldaan. Voor de volgende gebieden hebben wij ervoor gekozen om nu opnieuw met een beheersverordening de bestaande situatie vast te leggen

- Badhoevedorp Zuid (inclusief tracégebied omlegging A9);
- Beukenhorst Oost en omgeving;
- Hoofddorp Zuidrand, met uitzondering van de delen waarvoor aparte bestemmingsplannen zijn vastgesteld. Het gaat dan om de delen binnen de bestemmingsplannen Huis van de Sport, Hoofddorp VV Uno, Hoofddorp Tudorpark en omgeving, Hoofddorp Sauna & Thermen.



Overzichtskaart verbeeldingen Beheersverordening Haarlemmermeer 2014. Rode nummers corresponderen met de kaartbladnummers

Naast 'Haarlemmermeer BADTOBERO' wordt in de nieuwe beheersverordening tevens het tracégebied van de omlegging A9 uit 'Haarlemmermeer BADTOBERO 1^e herziening' opnieuw vastgelegd. We hebben hier voor gekozen om zodoende op eenduidige wijze met één beheersverordening de situatie in Badhoevedorp zuid vast te leggen.

Voor de nieuwe beheersverordening geldt de gebruikelijke geldigheidsduur (van een bestemmingsplan) van 10 jaar.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van de beheersverordening ontstaat het juridische en planologische kader binnen de verordeningsgebieden.

Wat mag het kosten?

Vaststelling van deze beheersverordening heeft voor de gemeente geen kosten tot gevolg.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad de beheersverordening vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van de beheersverordening.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van de beheersverordening is het plan afgerond. Tegen de vaststelling van de beheersverordening staat geen rechtsmiddel open (geen beroep bij de Raad van State).

De verordening kan nog wel indirect door de rechter worden getoetst in het kader van een verleende omgevingsvergunning dan wel een verzoek om handhaving. Mocht dit voorkomen dan zal de raad in kennis worden gesteld van een eventuele uitspraak.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. aangezien geen sprake is van kostenverhaal en er geen noodzaak is tot het vastleggen van een fasering dan wel het stellen van nadere eisen, voor deze beheersverordening geen exploitatieplan vast te stellen;
2. de beheersverordening 'Haarlemmermeer 2014' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BVOhm2014-C001 bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
3. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad de beheersverordening 'Haarlemmermeer BADTOBERO' vastgesteld met een looptijd tot 1 januari 2015. De intentie was om op korte termijn alsnog voor het verordeningengebied een bestemmingsplan vast te laten stellen. Niet voor het gehele gebied van de verordening is inderdaad een bestemmingsplan vastgesteld. Voor deze gebieden kiezen wij er voor om nu opnieuw met een beheersverordening de bestaande situatie vast te leggen, waarin kleinschalige ruimtelijke wijzigingen mogelijk blijven. Dit is het meest passend bij betreffende de deelgebieden in deze beheersverordening. Naar verwachting zijn er de komende 10 jaar geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in de deelgebieden:

- Badhoevedorp Zuid (inclusief tracégebied omlegging A9);
- Beukenhorst Oost en omgeving;
- delen van de Hoofddorp Zuidrand.

Voor deze deelgebieden stellen wij de beheersverordening Haarlemmermeer 2014 vast, waarbij de gebruikelijke geldigheidsduur geldt (van een bestemmingsplan) van 10 jaar.
Bijlage 1 van de toelichting betreft een overzichtskaart met de begrenzing van de gebieden.

Vervallen leges

Een ander belangrijk argument om beheersverordening vast te stellen is het veilig stellen van het heffen van leges. Slaagt de gemeenteraad er *niet* in voor 1 januari 2015 een bestemmingsplan of een nieuwe beheersverordening vast te stellen, dan vervalt de bevoegdheid tot het invorderen van leges voor diensten die door de gemeente worden verleend die verband houden met de beheersverordening. Het gaat daarbij onder andere om de omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening. (projectafwijkingbesluit), voor het bouwen, voor werken en werkzaamheden.

Wat gaan we daarvoor doen?

Inleiding

Het doel van de beheersverordening Haarlemmermeer 2014 is het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader.

Gezien het feit dat er zich voor de hierboven genoemde gebieden, zich de afgelopen jaren slechts een gering aantal ontwikkelingen hebben voorgedaan en gedurende de looptijd van de beheersverordening ook geen grootschalige ontwikkelingen worden voorzien, wordt er de voorkeur aan gegeven om een op beheer gerichte regeling toe te passen.

Waarom een beheersverordening?

In dit geval is de beheersverordening een geschikt instrument voor de bovengenoemde gebieden, omdat:

- in deze gebieden sprake is van een feitelijk bestaande situatie en;
- in deze gebieden alleen sprake is van perceelsgebonden ontwikkelingen en;
- voor de gebieden op 1 januari 2015 een actuele juridische regeling moet zijn vastgesteld.

Met de beheersverordening is het mogelijk om de bestaande situatie vast te leggen voor gebieden waarin op voorhand geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Mochten zich in deze gebieden eerder toch nieuwe ontwikkelingen voordoen is het mogelijk hiervoor een aparte planologische procedure te voeren.

Ligging en begrenzing verordeningsgebied

Badhoevedorp Zuid

Badhoevedorp Zuid maakt deel uit van het gebied gelegen tussen de A4, A5 en de Schipholweg, de zogenaamde Schipholdriehoek. Ook delen van de Sloterweg, Hoofdweg Oostzijde maken onderdeel uit van dit gebied.

Het gebied is ongeveer 700 hectare groot en op dit moment grotendeels open polderland.

Beukenhorst Oost en omgeving

Het deelgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de N201, aan de oostkant door de A4, aan de zuidkant door de Geniedijk en aan de westkant door het tracé van de Schipholspoorlijn en de Van Heuven Goedhartlaan.

Vanaf begin jaren 90 is Beukenhorst Oost ontwikkeld als kantorenlocatie. Het gebied wordt gekenmerkt door de ruime groene opzet en het verdiept parkeren onder de kantoren. Ten oosten van de kantorenlocatie ligt een open agrarisch gebied welke wordt doorsneden door de HOV-lijn en de nieuwe aansluiting A4.

Delen van de Hoofddorp Zuidrand

Het gaat om hier om delen aan de zuidrand van de kern Hoofddorp die wordt begrensd door de Nieuwe Bennebroekerweg aan de zuid(west)zijde, de IJweg aan de noordwestzijde en de Bennebroekerweg aan de noord(oost)zijde). Voor aantal delen van de zuidrand, zoals de woningbouwontwikkeling Tudorpark en Huis van de sport zijn aparte procedures gevoerd en derhalve niet bestemd in deze beheersverordening.

Het gebied is in de huidige situatie een grotendeels open, wijds gebied. Het gebied bestaat grotendeels uit agrarische gronden.

Inzet beheersverordening

De beheersverordening BADTOBERO vervalt per 1 januari 2015. Voor een deel van het gebied is nog geen bestemmingsplan voorzien als actueel planologisch en juridisch kader. Voor deze gebieden is een nieuwe beheersverordening een geschikt instrument omdat er in de gebieden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Uitgangspunten beheersverordening

In de toelichting is een aantal uitgangspunten geformuleerd waarmee bij het opstellen van de beheersverordening rekening is gehouden. De uitgangspunten geven, op hoofdlijnen, inzicht in de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de verordening. De beheersverordening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. beheer bestaande feitelijke situatie;
2. bestaande planologische rechten worden zoveel mogelijk overgenomen in de verordening;
3. er zijn de komende jaren geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Beheer bestaande feitelijke situatie

De beheersverordening is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Om te kunnen beoordelen wat de bestaande situatie inhoudt, is de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik van de percelen en panden in de verordeningsgebieden geïnterpreteerd. Door deze inventarisatie ontstaat zicht op de feitelijke situatie in het gebied. Deze feitelijke situatie is vastgelegd op een aantal kaarten (bijlage 2 van de toelichting).

De (bestaande) feitelijke situatie kan worden gedefinieerd als: de situatie die feitelijk is gerealiseerd, al dan niet in overeenstemming met de planologische, of anderszins, rechtens vergunde situatie. In de feitelijke situatie kan is een onderscheid mogelijk tussen gebruik in enge zin en gebruik in ruime zin.

Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Het gaat daarbij om gebruik en bouwen inclusief hetgeen op basis van verleende vergunningen is toegestaan, maar nog niet is gerealiseerd. Bij gebruik in ruime zin wordt het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen.

Overnemen bestaande planologische rechten

Uitgangspunt is dat bestaande planologische rechten worden overgenomen in de beheersverordening. Door de vaststelling van de beheersverordening mogen burgers en gebruikers van het gebied niet in hun bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden worden beperkt, voor zover die mogelijkheden niet zodanig groot zijn dat van een nieuwe ontwikkeling moet worden gesproken. Door dit als uitgangspunt te hanteren wordt tevens het risico op planschade beperkt.

Bij het maken van de beheersverordening Haarlemmermeer 2014 is gekozen voor bestemmen in enge zin. In de voorliggende beheersverordening is dit overgenomen. Reden hiervoor is dat een beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk mag maken. Nu kiezen voor bestemmen in ruime zin, betekent toevoegen van mogelijkheden.

Geen nieuwe ontwikkelingen

In paragraaf 4.3 van de toelichting is per gebied samengevat in hoeverre er ontwikkelingen worden verwacht *binnen de looptijd* van de beheersverordening en welke ontwikkelingen dat zijn. De gebiedsdelen waarop dergelijke ontwikkelingen worden verwacht, zijn buiten de beheersverordening gelaten, behalve voor zover uit de Tracéwet anders voortvloeit.

(Nieuwe) ontwikkelingen zijn niet meegenomen in de beheersverordening. Mochten zich eerder toch nieuwe ontwikkelingen voordoen dan is het mogelijk om hiervoor een aparte planologische procedure gevoerd moeten worden.

Milieueffecten

Onderzocht is of er belemmeringen te verwachten zijn op het gebied van water, geluid, bedrijven en milieuzoneringen.

Omdat de bestaande situatie wordt gehandhaafd is er geen belemmering voor het vaststellen van de beheersverordening.

Externe veiligheid

In en nabij de gebieden van de beheersverordening is een aantal bedrijven en installaties met veiligheidsafstanden of risicocontouren aanwezig. De beleidskeuzes ten aanzien van zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico hebben echter geen consequenties voor de beheersverordening; deze gaat uitsluitend over bestaande situaties.

Onderwerp Vaststelling beheersverordening Haarlemmermeer 2014
Volgvel 7

Bijlage(n)
Beheersverordening Haarlemmermeer 2014

Procedure

De Wro kent geen formele voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. De beheersverordening wordt via het College van B&W rechtsreeks aan de raad ter vaststelling aangeboden.

In de inspraakverordening van de gemeente Haarlemmermeer is bepaald voor welke gevallen er inspraak verleend dient te worden. Ook wordt een aantal gevallen aangegeven waarin geen inspraak wordt verleend.

In art. 2 lid 3 aanhef en onder sub a van de "Inspraakverordening Haarlemmermeer" is opgenomen dat ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen geen inspraak wordt verleend.

Een beheersverordening die ziet op het vastleggen van de feitelijke situatie kan worden gezien als een ondergeschikte herziening. Gelet op het voorgaande is besloten om de beheersverordening niet als concept voor inspraak ter inzage te leggen.

Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep bij de (bestuurs)rechter worden aangetekend. De beheersverordening moet conform artikel 139 Gemeentewet bekend worden gemaakt.

Wat mag het kosten ?

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, als in art. 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening. In art. 6.2.1. Bro is aangegeven in welke gevallen er volgens de wet sprake is van een bouwplan. In de beheersverordening worden geen aangewezen bouwplannen mogelijk gemaakt. Het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wro is derhalve niet aan de orde. (artikel 6.12 lid 2 sub a Wro).

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

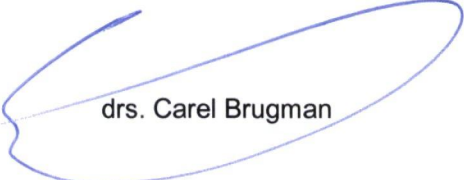
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad de beheersverordening vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van de beheersverordening.

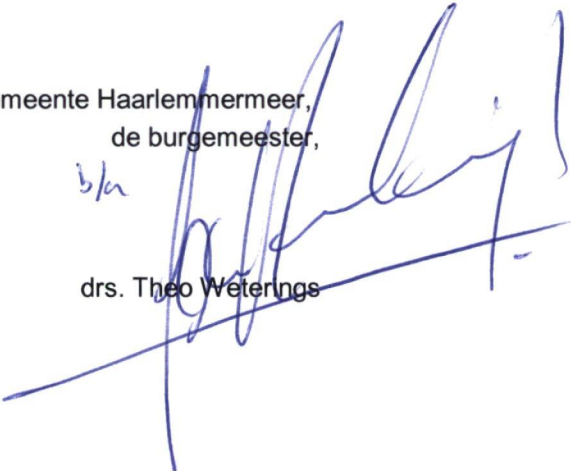
Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van de beheersverordening is het plan afgerond. Tegen de vaststelling van de beheersverordening staat geen rechtsmiddel open (geen beroep bij de Raad van State). De verordening kan nog wel indirect door de rechter worden getoetst in het kader van een verleende omgevingsvergunning dan wel een verzoek om handhaving. De raad zal in kennis worden gesteld van een eventuele uitspraak.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,


drs. Carel Brugman


b/w
drs. Theo Weterings