

BESTEMMINGSPLAN

Lijnden 1^e herziening

TOELICHTING

DECEMBER 2015

INHOUDSOPGAVE

PAGINA

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

- 1.1 Aanleiding en doel van het plan
- 1.2 Ligging en begrenzing plangebied
- 1.3 Geldende plannen en regelingen

HOOFDSTUK 2: WIJZE VAN HERSTELLEN

- 2.1 Raasdorperweg 58
- 2.2 Raasdorperweg 122

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING EN MILIEU-EFFECTEN

- 3.1 Beleid en regelgeving
- 3.2 Milieu-effecten

HOOFDSTUK 4: UITVOERBAARHEID

- 4.1 Financiële uitvoerbaarheid
- 4.2 Procedure

HOOFDSTUK

- 5.1 Opzet regels en verbeelding
 - 5.1.2 Inleidende regels
- 5.2 Bestemmingsregels
 - 5.2.1 Bestemmingen
- 5.3 Dubbelbestemmingen
- 5.4 Algemene regels
- 5.5 Overgangs- en slotregels
- 5.6 Handhaafbaarheid

INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Bij besluit van 28 oktober 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) zijn einduitspraak gedaan inzake de ingestelde beroepen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Lijnden' op 4 juli 2013. De Afdeling heeft het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan 'Lijnden' vernietigd voor wat betreft de plandelen met de bestemming 'Bedrijf' voor de percelen Raasdorperweg 58 en Raasdorperweg 122.

De Afdeling heeft voorts de gemeenteraad opgedragen om – binnen 20 weken na verzending van de uitspraak – een nieuw besluit te nemen voor de percelen Raasdorperweg 58 en Raasdorperweg 122 en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken. Het plan hoeft niet overeenkomstig afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht te worden voorbereid.

Het onderhavig bestemmingsplan ziet toe op het herstellen van de vernietigde onderdelen van het bestemmingsplan Lijnden met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft de locaties Raasdorperweg 58 en Raasdorperweg 122 te Lijnden.

1.3 Geldende plannen

Voor de door de Afdeling vernietigde onderdelen gelden de volgende bestemmingsplannen.

Voor de Raasdorperweg 58 geldt het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1958 3^e wijziging' met de bestemmingen 'Agrarische doeleinden B' en 'Agrarische doeleinden I'.

De Raasdorperweg 122 bestaat uit de percelen AA 362 en AA 359. Perceel AA 362 is gesitueerd in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' en heeft de bestemming 'Ambachtelijke en Dienstverlenende bedrijven'. Perceel AA 359 is gesitueerd in het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1958 3^e wijziging' en heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden I'.

HOOFDSTUK 2: wijze van herstellen

In dit hoofdstuk zijn de te herstellen gebreken en de wijze van herstellen van de percelen Raasdorperweg 58 en Raasdorperweg 112 beschreven.

2.1 Raasdorperweg 58

In het bestemmingsplan 'Lijnden', vastgesteld in juli 2013, was aan het perceel de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Toegelaten waren bedrijfsactiviteiten behorende tot de bedrijfscategorie 1, 2, of 3.1 zoals opgenomen in de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De Afdeling is van oordeel dat in de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" geen activiteiten worden genoemd waaronder een autopoetsbedrijf en het stallen van lease en/of huurauto's kunnen worden gebracht, terwijl deze activiteiten wel ter plaatste uitgeoefend mogen worden.

In 2009 hebben burgemeester en wethouders vrijstelling verleend voor het gebruik van de gronden op het perceel Raasdorperweg 58 voor een 'poetscentrale' en een 'autostallingsbedrijf voor de uitgifte en terugname van lease en/of huurauto's'. Het transport van de aan te voeren auto's wordt verricht door

vrachtauto's. Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van het perceel waarvoor vrijstelling is verleend. Nu de Afdeling heeft geconstateerd dat het gebruik van het perceel ten behoeve van een poetscentrale en een autostallingsbedrijf voor de uitgifte en terugname van lease en/of huurauto's niet geregeld is in het bestemmingsplan Lijnden, is dit plandeel vernietigd.

Om deze functies alsnog mogelijk te maken is aan het perceel opnieuw de bestemming 'Bedrijf tot en met categorie 3.1.' toegekend en voorzien wij het perceel van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autopoetscentrale' en 'specifieke vorm van bedrijf – autostallingsbedrijf'. Om niet meer mogelijk te maken dan hetgeen waarvoor vrijstelling is verleend, is in de regels opgenomen dat het gaat om een autostallingsbedrijf ten behoeve van de uitgifte en terugname van lease c.q. huurauto's en dat het transport uitsluitend is toegestaan op werkdagen van 08.00 – 22.00 uur. Voor de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage en de Staat van bedrijfsactiviteiten sluiten wij aan bij het bestemmingsplan 'Lijnden'.

2.2 Raasdorperweg 122

De Raasdorperweg 122 bestaat uit de percelen AA 362 en AA 359. Conform eerder gemaakte schriftelijke afspraken met de zaakwaarnemer van de eigenaresse was aan beide percelen in het ontwerpbestemmingsplan een bedrijfsbestemming toegekend met één bouwblok (categorie 2, goot- en bouwhoogte 4 en 8 meter en een bebouwingspercentage van 60%). Deze bestemming was opgenomen overeenkomstig de voorwaarden zoals verwoord in de brieven van het college van 2 december 2011 en 17 augustus 2012. Deze brieven zijn opgesteld na overleg met betrokkenen.

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze heeft de raad geoordeeld dat de eigenaresse niet in kon stemmen met deze afspraken. Om die reden zijn de toen vigerende rechten van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' en het Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1958, 3^e wijziging' opgenomen. In het bestemmingsplan 'Lijnden' was om die reden aan beide percelen de bestemming 'Bedrijf tot en met categorie 3.1' toegekend. Met alleen bouwrechten voor perceel AA 362. Het kadastrale perceel AA 359 had voorheen een agrarische bestemming en om die reden geen directe bouwrechten.

Echter, in het beroepsschrift heeft eigenaresse aangegeven dat de raad ten onrechte niet heeft voorzien in uitbreidingsmogelijkheden van haar gronden. Ter zitting heeft de raad aangegeven bereid te zijn alsnog in overleg te treden met de eigenaresse van het perceel en om geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen aan haar verzoek. De Afdeling heeft het beroep dat ziet op de bouwrechten op de percelen AA 359 en AA 362 gegrond verklaard.

Voor beide kadastrale percelen zijn bestemmingsplanregels opgenomen, zoals deze gelden voor de omliggende bedrijfspercelen (goot- en bouwhoogte 6 en 12 meter en een bebouwingspercentage van 60%), met dien verstande dat het type bedrijf beperkt wordt tot en met categorie 2. Ter zitting heeft eigenaresse aangegeven hiertegen geen bezwaar te hebben indien sprake is van de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden.

HOOFDSTUK 3 BELEID EN REGELGEVING EN MILIEU-EFFECTEN

3.1 Beleid en regelgeving

Voorliggend bestemmingsplan ziet uitsluitend toe op het nemen van een nieuw besluit voor de vernietigde onderdelen van het bestemmingsplan 'Lijnden' met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling. De 1^e herziening van dit plan heeft geen invloed op hetgeen is voorzien in Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Om die reden wordt voor afwegingen ten aanzien van dit beleid verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan 'Lijnden'. Dit bestemmingsplan is recent vastgesteld en de betrokken rijksdiensten en de provincie Noord-Holland hebben geen aanleiding gezien om tegen dit bestemmingsplan te ageren.

3.2 Milieu-effecten

De 1^e herziening van het bestemmingsplan Lijnden heeft ruimtelijk-functioneel een dusdanig beperkte impact dat nadere onderzoeken op het gebied van milieu en natuur niet noodzakelijk zijn.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Haarlemmermeer verplicht om, indien er sprake is van een aangewezen bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Met onderhavig bestemmingsplan worden geen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt.

4.2 Procedure

Het bestemmingsplan wordt conform de uitspraak van de Afdeling op twee onderdelen hersteld. Dit heeft geleid tot regels, toelichting en een verbeelding enkel en alleen toegespitst op de uitspraak van de Afdeling voor de percelen Raasdorperweg 58 en Raasdorperweg 122.

Normaliter wordt een bestemmingsplan voorbereid op basis van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb). De afdeling 3.4 Awb houdt in dat aan belanghebbenden ruimte geboden dient te worden om zienswijzen in te dienen op basis van een ontwerpbestemmingsplan. Echter, de Afdeling heeft in haar uitspraak aangegeven dat, voor zover de gemeente ter vervanging van de planonderdelen die zijn vernietigd een nieuw besluit neemt, dit besluit niet volgens afdeling 3.4 Awb hoeft te worden voorbereid. Het bestemmingsplan kan direct ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Op die manier kunnen wij voldoen aan de opdracht van de Afdeling, om binnen 20 weken een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 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 bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). 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 bestaan uit regels ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf';
- 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.

5.1.2 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.

5.2 Bestemmingsregels

5.2.1 Bestemming

Bedrijf

Voor de percelen Raasdorperweg 58 en Raasdorperweg 122 wordt de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Deze bestemming is bedoeld voor ondernemingen die het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen tot doel hebben. Eventuele detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen. Dit laatste blijkt uit de begripsbepaling

zoals opgenomen in de regels. Voor het toelaten en de indeling van de bedrijven naar milieuhindercategorie is gebruik gemaakt van de indeling van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de zogenaamde 'Lijst van Bedrijfstypen' uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering, editie 2009. Behalve het soort bedrijf is ook de omgeving bepalend voor de categorie.

Voor beide percelen geldt ten aanzien van bebouwing en type bedrijf het volgende. De hoofdbebouwing moet gesitueerd worden binnen het bouwvlak. De geldende bouw- en goothoogten en het maximale bebouwingspercentage zijn aangegeven op de verbeelding en de in de regels aangegeven categorie in combinatie met de bij het bestemmingsplan opgenomen bedrijvenlijst. Zo wordt bepaald welke type bedrijf op de locatie is toegestaan.

Voor de poetscentrale en een autostallingsbedrijf voor de uitgifte en terugname van lease en/of huurauto's zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – autopoetscentrale' (sb-asb) en 'specifieke vorm van bedrijf – autostallingsbedrijf' (sb-asb) voorzien.

5.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan.

5.4 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 voortgezet 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.

5.5 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.