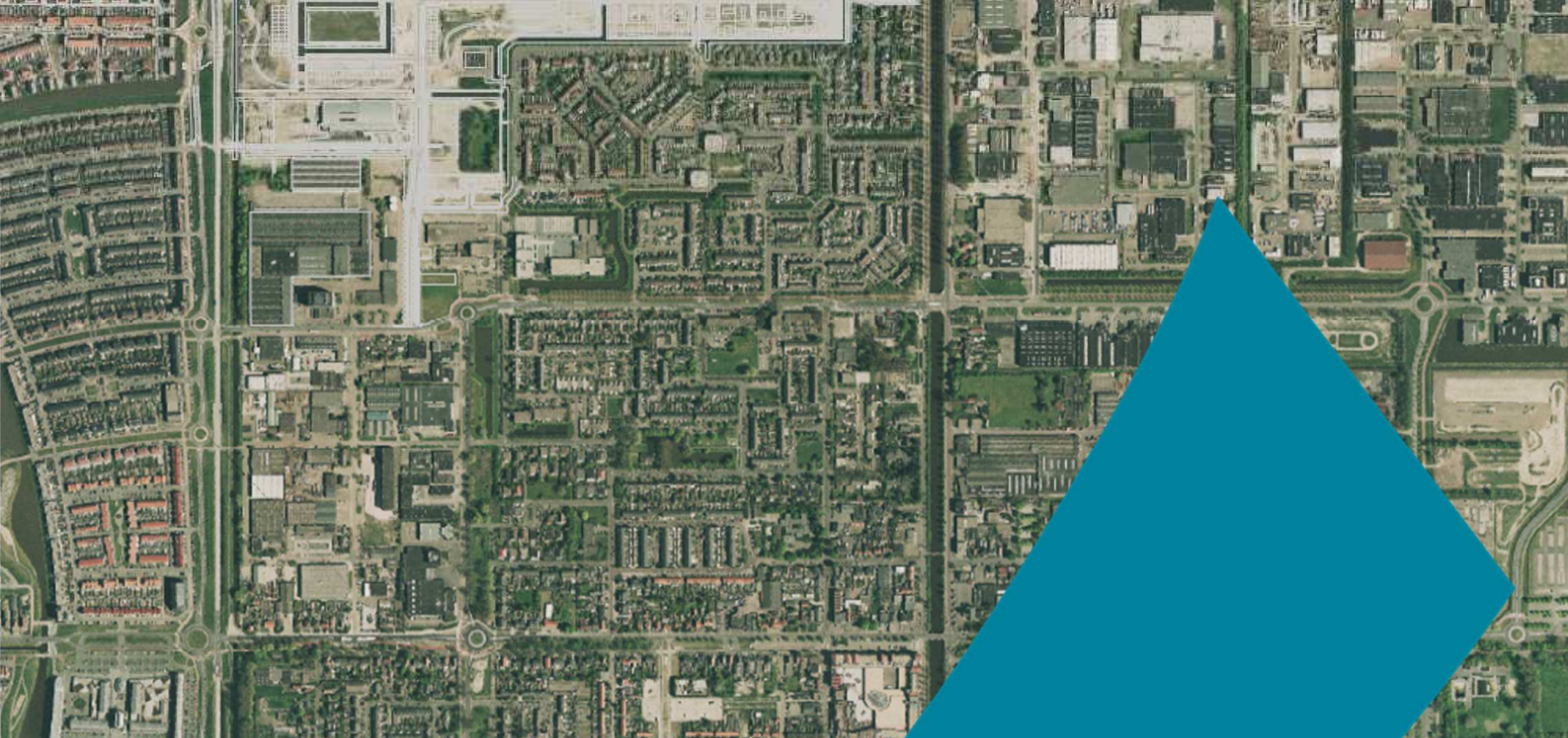




bestemmingsplan

Nieuw-Vennep en Nieuw-Vennep Oost 1^e
herziening

Toelichting

april 2016



gemeente
Haarlemmermeer

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	5
2.2 Effecten	7
2.3 Economische uitvoerbaarheid	7
2.4 Zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan	7
HOOFDSTUK 3: JURIDISCHE ASPECTEN	
3.1 Opzet regels en verbeelding	8
3.2 Inleidende regels	8
3.3 Bestemmingsregels	8
3.4 Algemene regels	8
3.5 Overgangs- en slotregels	9
3.6 Handhaafbaarheid	9

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Het op 23 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan “Nieuw - Vennep” is gedeeltelijk vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS). In de uitspraak van 11 juni 2014 heeft de RvS het bestemmingsplan op een onderdeel vernietigd. Het betreft de bestemming “Gemengd - 2” voor het deel dat ziet op de adressen Rustoordstraat 1 tot en met 3d en Venneperweg 459, 461 en 463.

Daarnaast bleek dat in het hele gebied Nieuw – Vennep, waaronder ook het plangebied van het op 6 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan Nieuw – Vennep Oost enkele percelen niet geheel juist bestemd waren.

Het onderhavig bestemmingsplan ziet toe op een reparatie van het vernietigde onderdeel van het bestemmingsplan Nieuw - Vennep met inachtneming van de uitspraak van de RvS en tevens op enkele losse percelen in de bestemmingsplannen Nieuw – Vennep en Nieuw – Vennep oost.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft de volgende locaties in Nieuw - Vennep:

- Rustoordstraat 1 tot en met 3d en Venneperweg 459, 461, en 463;
- Hoefbladstraat 16 t /m 26;
- Haverstraat 42;
- Haverstraat 48 e.v.;
- Haverstraat 70;
- Rustoordstraat tussen 11 en 15;
- Venneperweg 407;
- Smedenweg 55;
- Venneperweg 391

.

1.3 Geldende plannen

Het gaat om een reparatie van de bestemmingsplannen Nieuw Vennep en Nieuw Vennep Oost uit 2013.

HOOFDSTUK 2: PLANOPZET

2.1 Wijze van repareren

Het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd op de standaard voor bestemmingsplannen van Haarlemmermeer en sluit daardoor aan op de andere bestemmingsplannen van de gemeente.

Zoals in hoofdstuk 1 beschreven omvat het bestemmingsplan 8 kleine gebiedjes waarvan de meeste één perceel beslaan en enkele meerdere percelen. Hieronder volgt per gebiedje een beschrijving van de nieuwe regeling.

2.1.1 Rustoordstraat 1 tot en met 3d en Vennepeweg 459, 461 en 463

Met betrekking tot deze percelen heeft de Raad van State op 11 juni 2014 het bestemmingsplan vernietigd. Deze percelen hadden de bestemming “Gemengd - 2”. In deze bestemming was onder andere horeca toegestaan. De Raad van State heeft geoordeeld dat de gemeente de toevoeging van de functie horeca op deze percelen en de ruimtelijke gevolgen daarvan niet onderbouwd had. In dit bestemmingsplan krijgen de percelen dezelfde bestemming als in het bestemmingsplan Nieuw – Vennep, maar dan zonder de functie horeca.

2.1.2 Hoefbladstraat 16 t/m 26;

De gebouwen op deze percelen zijn oorspronkelijk vergund als een combinatie van bedrijfjes met kantoor, enkele percelen hebben later een vergunning gekregen om volledig als kantoor gebruikt te worden. In het bestemmingsplan Nieuw – Vennep zijn abusievelijk de nummers 12 tot en met 24 als woningen bestemd. De nummers 12 en 14 zijn al enige tijd geheel als woning in gebruik. Voor de nummers 16 t/m 26 geldt dat de bedrijf en kantoorfunctie nog steeds van toepassing is naast de woonfunctie. De percelen worden daarom gemengd bestemd. Conform de eerdere vergunningen mogen ze gebruikt worden voor een kleinschalig bedrijf of een kantoor en aangezien ze in het bestemmingsplan Nieuw - Vennep als woningen zijn bestemd en de eigenaar verzocht heeft ook deze functie te mogen behouden, blijft ook de woonfunctie behouden.

2.1.3 Haverstraat 42

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuw – Vennep Oost was de vergunning voor een bedrijf op dit perceel onderwerp van een bezwaar procedure en daarom is het plan nog niet opgenomen in het bestemmingsplan. Inmiddels is de ontsluiting van het perceel anders geregeld, zijn de bezwaren ingetrokken en kan de vergunning opgenomen worden in het bestemmingsplan. Het perceel krijgt dezelfde bestemming bedrijf als de omliggende percelen, de bebouwingsmogelijkheden zijn gebaseerd op de vergunning.

2.1.4 Haverstraat 48 e.v.

Het gebouw is in 1981 gebouwd. Hoewel de vergunning oorspronkelijk verleend is voor een bedrijfspand met 2 bovenwoningen, is een bedrijfspand met 4 appartementen gebouwd. Bij de voltooiing van het gebouw in 1982 is door gemeente ten onrechte verklaard dat niet is afgeweken van de bouwvergunning. In 1981 is tevens de splitsingsacte gepasseerd bij de notaris. Op basis van deze splitsingsacte kan in redelijkheid worden aangenomen dat vaststaat dat de woningen aanwezig waren vóórdat in 1991 het zoneringsbesluit Spoorzicht is vastgesteld. De woningen zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan uit 2013 niet opgemerkt, maar worden met dit bestemmingsplan alsnog gelegaliseerd.

2.1.5 Haverstraat 70

Op dit perceel is een tegelhandel gevestigd, het perceel is echter in het bestemmingsplan Nieuw Vennep Oost geheel als bedrijf bestemd. De detailhandel die op dit perceel plaatsvindt is daardoor niet toegestaan. Uit de bouwvergunning van 2005 voor de uitbreiding van het pand blijkt dat de detailhandel destijds wel vergund is. In dit plan is de aanduiding 'detailhandel' opgenomen op de bedrijfbestemming, waardoor een planologisch juiste regeling voor dit perceel ontstaat.

2.1.6 Rustoordstraat tussen 11 en 15

In het bestemmingsplan Nieuw Vennep heeft het perceel een woonbestemming gekregen. De bestemming in het voorgaande bestemmingsplan uit 1979 stond een woning en kleinbedrijf toe. Dit betekent dat op grond van dat bestemmingsplan een klein nijverheids- of ambachtsbedrijf was toegestaan. De eigenaar heeft begin 2015 geïnformeerd naar de bestemming van het pand aan de Rustoordstraat. Toen is geconstateerd dat in het bestemmingsplan Nieuw Vennep, dat in 2014 onherroepelijk is geworden, het perceel onterecht bestemd is voor wonen. Het was niet het doel van het nieuwe bestemmingsplan om het gebruik van het pand als bedrijf te beëindigen. Destijds is aangegeven dat het huidige gebruik van het pand als bedrijf onder het overgangsrecht valt en dat in deze reparatie van het bestemmingsplan de fout hersteld zou worden.

Tevens is er later dat jaar een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van 50m² van het pand voor detailhandel. Het ging om een webwinkel met showroom voor de verkoop. Daarbij is de voorwaarde opgenomen dat de Rustende Jager (eigenaar van het pand en aanvrager van de omgevingsvergunning) de verplichting heeft om in de directe nabijheid aan de overkant van de weg 3 parkeerplaatsen te reserveren voor de detailhandel. De rest van het pand zou in gebruik blijven bij een meubelmaker. De woonfunctie die in het oude plan was toegestaan is al jaren niet meer actueel.

In dit bestemmingsplan krijgt het perceel een gemengde bestemming. Dit is een combinatie van de oude functie kleinbedrijf en de detailhandel. Toegestaan is een bedrijf tot maximaal categorie 2, met dien verstande dat het bedrijf voor wat betreft de milieuregelgeving inpasbaar moet zijn in de feitelijke situatie. Daarnaast mag 50 m² van het pand gebruikt worden voor detailhandel, met overname van de voorwaarde uit de omgevingsvergunning.

2.1.7 Venneperweg 407

In het bestemmingsplan Nieuw Vennep is het bouwblok voor deze woning te ver naar voren geplaatst. Tevens is de bouwhoogte op 6 meter gesteld, terwijl de feitelijke nokhoogte 7,6 meter is. In dit bestemmingsplan wordt het bouwblok verplaatst zodat het samenvalt met de woning en de nokhoogte wordt afgerond op 8 meter zodat de woning weer in het bestemmingsplan past.

2.1.8 Smedenweg 55

Bij dit perceel is in het bestemmingsplan Nieuw Vennep een stuk openbaar gebied per ongeluk als wonen bestemd. Inmiddels heeft de gemeenteraad op 26 november 2015 het stuk Oneigenlijk gebruik gemeentegrond en erfafscheidingen vastgesteld. Met de reparatie van dit deel van het bestemmingsplan wordt hierop aangesloten.

Het stuk openbare grond dat met een groenkaart is uitgegeven wordt bestemd als tuin. Het stuk openbare grond dat openbaar moet blijven wordt bestemd als groen. Conform de criteria het nieuwe beleid is het zeer onwaarschijnlijk dat deze grond later alsnog verkocht kan worden. De gemeente heeft de grond nodig voor het uitoefenen van haar taken in het kader van onder andere bereikbaarheid en kwaliteit.

2.1.9 Venneperweg 391

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend door de heer R. de Wildt van autobedrijf de Wildt. De zienswijze gaat over het perceel Vennepeweg 389-391 waar het autobedrijf en de bedrijfswoning gevestigd zijn. In een gesprek met de gemeente bleek dat het bouwblok op dit perceel ten onrechte niet goed is ingetekend in het bestemmingsplan Nieuw - Vennep uit 2013, het bouwblok is 3 meter te ver naar voren geplaatst. In de zienswijze stelde de heer de Wildt dat de situatie vergelijkbaar is met het perceel Vennepeweg 407 en het perceel van de heer de Wildt daarom ten onrechte niet in deze herziening is opgenomen. Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen door het perceel op te nemen in dit bestemmingsplan en daarbij het bouwvlak 3 meter naar achter te verschuiven.

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 de bestemmingsplannen 'Nieuw - Vennep' en 'Nieuw – Vennep Oost' en de voorgaande bestemmingsplannen en /of de verleende omgevingsvergunningen. Het onderhavig reparatieplan gaat immers uit van de bestaande situaties.

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 11 februari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

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 (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 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

In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen opgenomen die de toegestane functies op de percelen regelen. In hoofdstuk 2 is uitgebreid ingegaan op de manier van bestemmen per perceel.

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. Ook de parkeerregels zijn opgenomen in dit hoofdstuk. In deze regel wordt dynamisch verwezen naar het geldende parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer. Dit heeft tot gevolg dat, indien in het kader van het bestemmingsplan gebouwd kan

worden, op basis van het bestemmingsplan altijd het op dat moment actuele geldende parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer gehanteerd moet worden bij het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning.

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 op bijna alle percelen 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.