

Retrospectieve toets BP Stationsomgeving / Oud Noord

Inleiding

Een retrospectieve toets geeft aan welke situaties in bouw en gebruik er bestaan die niet in overeenstemming zijn met het vigerende bestemmingsplan en verleende vrijstellingen/ afwijkingen. Ten behoeve van deze retrospectieve toets zijn de geconstateerde strijdigheden gesignaleerd en vergeleken met de bestemmingsregeling zoals die nu zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. Vervolgens wordt aangegeven in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven, of het gebruik wordt gewijzigd, waarmee de strijdige situatie gelegaliseerd wordt.

De inventarisatie ten behoeve van deze retrospectieve toets is uitgevoerd in de periode november – december 2016.

In de volgende tabel zijn de afwijkingen opgenomen. De huidige situatie wordt vergeleken met de vigerende planologische situatie. Vervolgens wordt de geconstateerde strijdigheid beschreven. In de laatste kolom wordt aangegeven of vergunning verleend is, of er afwijkingsmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan bestaan en welke gevolgen dat heeft voor de wijze van bestemmen van het perceel in het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Nr	Adres	Geconstateerde overtreding	Toelichting / conclusie
1	Potgieterstraat 24	<p>Kapper gevestigd in gebouw met woonbestemming en aanduiding 'detailhandel'.</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: een kapper valt niet binnen deze bestemmingsomschrijving. Er is wel detailhandel op dit perceel toegestaan. Een kapper valt daar echter niet onder.</p>	<p>Een kapper valt onder 'dienstverlening'. Het bestemmingsplan biedt geen afwijkmogelijkheid hiervoor. Een kapper is op deze locatie echter niet ongewenst.</p> <p>Geen vergunning verleend.</p> <p>Het perceel krijgt naast een woonbestemming een aanduiding 'dienstverlening'.</p>





2	Potgieterstraat 38	<p>Opgetrokken gevel aan de voorzijde.</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter. De maximum toegestane goothoogte wordt overschreden.</p>	<p>Binnenplans kan 10% afgeweken worden van de maximum toegestane goothoogte. Er is hier echter sprake van meer dan 10%.</p> <p>Vergunning verleend.</p> <p>Vergunde situatie wordt in bestemmingsplan opgenomen.</p>
3.	Potgieterstraat (diverse percelen)	<p>Oppervlakte bijgebouwen</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>   <p>Strijdigheid: De maximum toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt overschreden.</p>	<p>Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor dergelijke gebouwen.</p> <p>Wel is een regeling voor 'bestaande afwijkingen' (in hoogte, maat en afstand) opgenomen. Diverse bijgebouwen vallen hieronder.</p> <p>In nieuwe bestemmingsplan wordt wederom een regeling voor bestaande (legale) afwijkingen opgenomen.</p>

4.	Hoek Potgieterstraat 2/4	<p>Erfafscheiding in bestemming Tuin</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: Erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 meter in de bestemming Tuin.</p>	<p>Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid hiervoor.</p> <p>Geen vergunning verleend?</p> <p>Erfafscheiding is in strijd met het beleid.</p>
5.	Vondellaan 14	<p>Erfafscheiding in bestemming Tuin</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: Erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn (is tevens aan zijde van de zijgevel) mag niet meer bedragen dan 1 meter in de bestemming Tuin.</p>	<p>Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid hiervoor.</p> <p>Geen vergunning verleend?</p> <p>Erfafscheiding in strijd met het beleid.</p>

6.	Constantijn Huygensstraat 1	<p>Erfafscheiding in bestemming Tuin</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: Erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn (is tevens aan zijde van de zijgevel) mag niet meer bedragen dan 1 meter in de bestemming Tuin.</p>	<p>Er is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid hiervoor.</p> <p>Geen vergunning verleend?</p> <p>Erfafscheiding in strijd met het beleid.</p>
7.	Helmersstraat 5	<p>Dakopbouw met dakterras</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: de maximum toegestane bouwhoogte van 6 meter wordt overschreden. Dakterras niet toegestaan.</p>	<p>Binnenplans kan 10% afgeweken worden van de maximum toegestane bouwhoogte. Er is hier echter sprake van meer dan 10%.</p> <p>Vergunning verleend voor dakopbouw, maar niet voor dakterras.</p> <p>Vergunde situatie wordt in het bestemmingsplan opgenomen.</p>

8.	Helmersstraat 11	<p>Parkeren in voortuin</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: parkeren vóór de voorgevel van de woning is niet toegestaan.</p>	<p>Op basis van artikel 17, de Algemene vrijstellingsbevoegdheid, lid 1, sub f kan van het bestemmingsplan worden afgeweken indien op andere passende wijze in de benodigde parkeerruimte wordt voorzien of zal worden voorzien, eventueel na storting van middelen in een parkeerfonds.</p> <p>Geen vergunning verleend?</p> <p>Parkeren vóór de voorgevel niet toestaan in het bestemmingsplan, met uitzondering van opritten bij een achtergelegen parkeergelegenheid.</p>
9.	Da Costastraat 4-6	<p>Uitbouw in bestemming Tuin</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: dergelijke uitbouwen zijn niet toegestaan binnen de bestemming Tuin.</p>	<p>Er kan niet binnenplans afgeweken worden voor dergelijke gevallen.</p> <p>Vergunning verleend.</p> <p>Vergunde situatie wordt in bestemmingsplan opgenomen. Dat houdt een bestemmingswijziging in voor dit perceel.</p>

10.	Da Costastraat 21-23	<p>Dakopbouwen (met dakterras op nummer 21)</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: de maximum toegestane bouwhoogte van 6 meter wordt overschreden. Dakterras niet toegestaan.</p>	<p>Binnenplans kan 10% afgeweken worden van de maximum toegestane bouwhoogte. Er is hier echter sprake van meer dan 10%.</p> <p>Vergunning verleend (voor dakterras)?</p> <p>Vergunde situatie wordt in het bestemmingsplan opgenomen.</p>
11.	Nicolaas Beetslaan 1 - 35 (oneven)	<p>Op diverse locaties erfafscheidingen in bestemming Tuin</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: Erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn (is tevens aan zijde van de zijgevel) mag niet meer bedragen dan 1 meter in de bestemming Tuin.</p>	<p>Er is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid hiervoor.</p> <p>Echter in deze situatie fungeren de voortuinen tevens als achtertuinen.</p> <p>Vergunningen verleend?</p> <p>Erfafscheiding in strijd met het beleid.</p> <p>Vergunde situatie wordt in het bestemmingsplan opgenomen.</p>

12.	Nicolaas Beetslaan 28	<p>Bergingen en overkapping in Tuin</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: dergelijke bouwwerken zijn niet toegestaan binnen de bestemming Tuin.</p>	<p>Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid hiervoor.</p> <p>In het voorerfgebied mogen vergunningvrij bouwwerken worden gebouwd die niet hoger zijn dan 1 meter en waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2 m². Indien aan deze voorwaarde voldaan wordt is dit bouwwerk vergunningvrij.</p> <p>Voor het overige in strijd met het beleid.</p>
13.	Tollensstraat 2	<p>Bijgebouwen in Tuin</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: Dergelijke bouwwerken zijn niet toegestaan binnen de bestemming Tuin.</p>	<p>Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid hiervoor.</p> <p>Vergunning verleend?</p> <p>De vergunde situatie wordt in het bestemmingsplan opgenomen.</p>


14.	Tollensstraat 39	<p>Erfafscheidingen in Tuin</p> <p><i>Werkelijk situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: Erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 meter in de bestemming Tuin.</p>	<p>Er is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid hiervoor.</p> <p>Geen vergunning verleend?</p> <p>Erfafscheiding in strijd met het beleid.</p>
15.	Tollensstraat 65	<p>Gebouw buiten bouwvlak</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Hier is gebouw (deels) buiten het bouwvlak gebouwd.</p>	<p>Er is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid hiervoor.</p> <p>Er is vergunning verleend voor het gebouw.</p> <p>De vergunde situatie wordt in het bestemmingsplan opgenomen. Bouwvlak wordt daarmee uitgebreid.</p>

16.	A.J. van der Moolenstraat 8	<p>Garage in voortuin</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: Dergelijke bijgebouwen zijn niet toegestaan in de bestemming Tuin.</p>	<p>Het betreffende gebouw was al aanwezig ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan in 2007. Vergunning verleend?</p> <p>De vergunde situatie wordt in het bestemmingsplan opgenomen.</p>
17.	A.J. van der Moolenstraat 49	<p>Parkeren in voortuin</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: Parkeren vóór de voorgevel van de woning is niet toegestaan.</p>	<p>Parkeren vóór de voorgevel is uitsluitend toegestaan indien sprake is van een hiervóór gelegen oprit naar de op hetzelfde perceel achter de voorgevel aanwezige parkeergelegenheid.</p> <p>Sprake van een oprit? Vergunning verleend?</p> <p>Parkeren vóór de voorgevel niet toegestaan in het bestemmingsplan, met uitzondering van opritten bij een achtergelegen parkeergelegenheid.</p>

18.	Hofdijkstraat 23	<p>Erfafscheiding en gebouw in Tuin</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p>Strijdigheid: Erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 meter in de bestemming Tuin. Daarnaast zijn dergelijke gebouwen niet toegestaan in de bestemming Tuin.</p>	<p>Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor dergelijke erfafscheidingen.</p> <p>Het betreffende gebouw was al aanwezig ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan in 2007. Vergunning verleend?</p> <p>Erfafscheiding is in strijd met het beleid. Wat betreft het gebouw in de bestemming Tuin wordt de vergunde situatie in het bestemmingsplan opgenomen.</p>
19.	Catherina van Rennesstraat 11	<p>Dubbele garage</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p> <p>Strijdigheid: De maximum toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt overschreden.</p>	<p>Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor dergelijke gebouwen.</p> <p>Wel is een regeling voor 'bestaande afwijkingen' (in hoogte, maat en afstand) opgenomen. Dit gebouw valt onder deze regeling.</p> <p>Passend binnen bestemmingsplan. In nieuwe bestemmingsplan wordt wederom een regeling voor bestaande (legale) afwijkingen opgenomen.</p>

20.	Jacob Catsstraat 2a	<p>Bijgebouw deels in bestemming Tuin</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: Dergelijke bouwwerken zijn niet toegestaan binnen de bestemming Tuin.</p>	<p>Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid hiervoor.</p> <p>Vergunning verleend?</p> <p>Vergunde situatie wordt in het bestemmingsplan opgenomen.</p>
21.	De Genestetstraat (diverse percelen)	<p>Oppervlakte bijgebouwen</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: De maximum toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt overschreden.</p>	<p>Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor dergelijke gebouwen.</p> <p>Wel is een regeling voor 'bestaande afwijkingen' (in hoogte, maat en afstand) opgenomen. Diverse bijgebouwen vallen hieronder.</p> <p>In nieuwe bestemmingsplan wordt wederom een regeling voor bestaande (legale) afwijkingen opgenomen.</p>

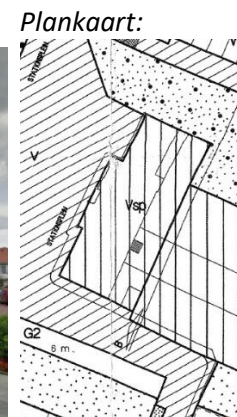
22.	Ten Kateplantsoen 10	<p>Hoofdgebouw in Tuin</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: Een deel van het hoofdgebouw bevindt zich in de bestemming Tuin. Hoofdgebouwen zijn niet binnen Tuin toegestaan.</p>	<p>Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid hiervoor opgenomen.</p> <p>Vergunning verleend.</p> <p>De vergunde situatie wordt in het bestemmingsplan opgenomen.</p>
23.	Witte Veld 56	<p>Parkeren in de voortuin</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: Parkeren voor de voorgevel in de voortuin is hier niet toegestaan.</p>	<p>Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid hiervoor opgenomen.</p> <p>Vergunning verleend?</p> <p>Parkeren vóór de voorgevel niet toestaan in het nieuwe bestemmingsplan, met uitzondering van opritten bij een achtergelegen parkeergelegenheid.</p>

24.	Kromboomsveld 72	<p>Parkeren in de voortuin</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: Parkeren voor de voorgevel in de voortuin is hier niet toegestaan.</p>	<p>Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid hiervoor opgenomen.</p> <p>Vergunning verleend?</p> <p>Parkeren vóór de voorgevel niet toestaan in het nieuwe bestemmingsplan, met uitzondering van opritten bij een achtergelegen parkeergelegenheid.</p>
25.	Ronald Ketellapperstraat 2, 10, 14, 22	<p>Parkeren in de voortuin</p> <p><i>Werkelijke situatie:</i></p>  <p><i>Plankaart:</i></p>  <p>Strijdigheid: Parkeren voor de voorgevel in de voortuin is hier niet toegestaan.</p>	<p>Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid hiervoor opgenomen.</p> <p>Vergunning verleend?</p> <p>Parkeren vóór de voorgevel niet toestaan in het nieuwe bestemmingsplan, met uitzondering van opritten bij een achtergelegen parkeergelegenheid.</p>

26. Stationsplein,
Stationsgebouw

Diverse functies

Werkelijke situatie:



Strijdigheid: In het stationsgebouw zijn functies aanwezig die niet passend zijn binnen de bestemming Spoorwegdoeleinden, zoals een atelier/kunstgalerie en kapper.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend voorzieningen behorende bij 'spoorwegdoeleinden' toegestaan.

Het mengen van (meerdere) functies is niet onaanvaardbaar.

Bestaande aanwezige functies krijgen in het nieuwe bestemmingsplan een maatwerkbestemming.

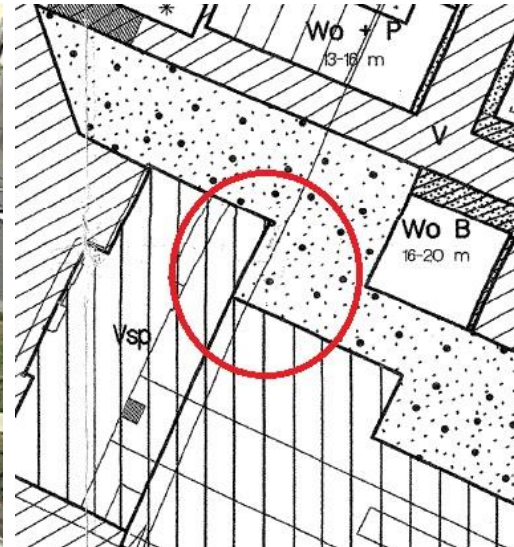
27. Stationsplein,
achterzijde
Stationsgebouw

Gebruik groenvoorziening

Werkelijke situatie:



Plankaart:



Strijdigheid: een deel van de fietsenstalling behorende bij het station is gelegen binnen de bestemming 'Groenvoorziening', waarbinnen dit niet is toegestaan.

Er is geen binnenplanse
afwijkmogelijkheid hiervoor
opgenomen.

Vergunning verleend?

De bestaande situatie wordt in het
bestemmingsplan opgenomen.



