gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Cruquius Wickevoort 1e herziening
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Steller	Judith Filippo (+31235674455)
Collegevergadering	26 januari 2021
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2021.0000098

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. het bestemmingsplan Cruquius Wickevoort 1e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGcrqwickev1eherz-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde stukken 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.

2. Samenvatting

Hiermee doen wij het voorstel het bestemmingsplan Cruquius Wickevoort 1e herziening vast te stellen.
Dit bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor het woonconcept waarbij de bergingen die zijn voorzien aan de binnenzijde van de deelgebieden (in de voortuin) planologisch mogelijk gemaakt worden. Daarnaast wordt vastgelegd dat geen groter oppervlak aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan dan het oppervlak van de berging, zijnde 7,5 m².
De voorgestelde opzet is passend binnen het beeldkwaliteitplan 'Landgoed Wickevoort'.
Bouwwerken in de achtertuinen zijn ruimtelijk ongewenst in verband met de aansluiting op het aangrenzende landschap. Met dit bestemmingsplan wordt ook vastgelegd dat bijbehorende bouwwerken op gronden achter de voorgevel van het bouwperceel niet zijn toegestaan.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Het is ruimtelijk ongewenst dat bewoners (vergunningvrij) bijbehorende bouwwerken realiseren aan de achterzijde, aan de zijde van het landschap. Dit zou leiden tot een verrommeling aan de zijde van het landschap en zou afbreuk doen aan het bijzondere karakter van het landschap dat in de ontwikkeling van Landgoed Wickevoort centraal staat. Zonder

specifieke regeling in het bestemmingsplan zouden hier vergunningvrij bijbehorende bouwwerken gebouwd kunnen worden.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

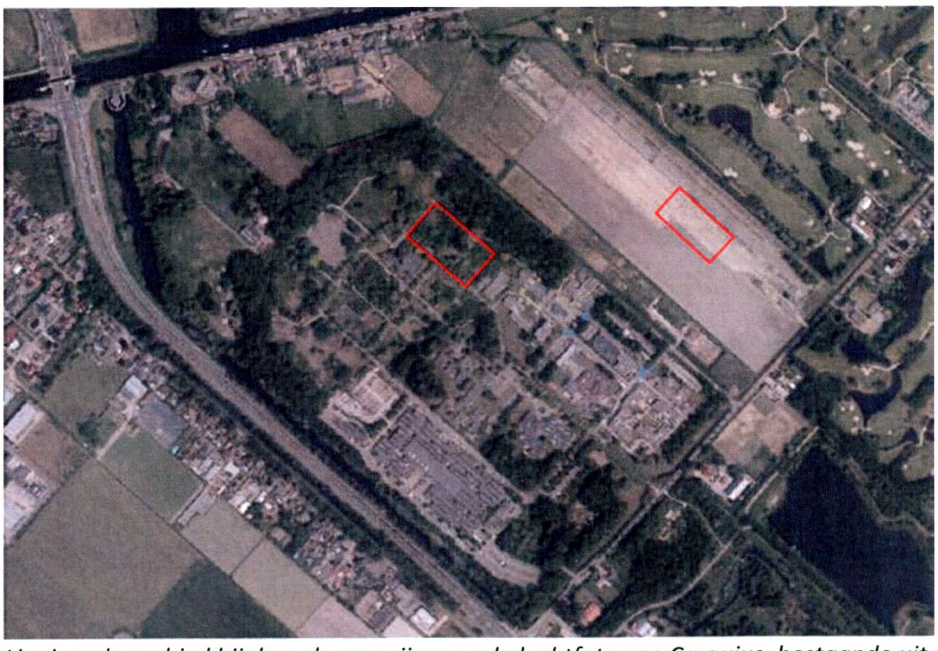
Met het voorliggende bestemmingsplan krijgt het woningbouwplan een fundament in de vorm van een juridisch-planologische regeling.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Onderdeel van de nieuwe woonwijk die in het bestemmingsplan Cruquius Wickevoort mogelijk is gemaakt, is de ontwikkeling van twee locaties aangeduid als 'Wonen rond de Erven'. Het beeldkwaliteitplan geeft voor het 'Wonen rond de erven', waar de locaties van het plangebied (Erven 1 en Erven 3) deel van uit maken, aan dat woningen gegroepeerd worden rondom een centrale binnenplaats of erf waar zo nodig ook geparkeerd kan worden. De woningen worden met voordeur en privétuin gericht op het erf. Aan de buitenzijde is er vanuit de woonkamer een breed uitzicht en directe toegang tot het gemeenschappelijke landschap van Wickevoort.

In het beeldkwaliteitplan wordt in de erven ingezet op een eenduidig bouwvolume dat afsteekt tegen het landschap. Dit is mogelijk door de bergingen aan de binnenzijde toe te staan, maar te voorkomen dat bijbehorende bouwwerken aan de zijde van het landschap kunnen worden opgericht. Om dit tegen te gaan is in onderhavige partiële herziening vastgelegd dat de tuinen die grenzen aan het landschap niet beschouwd dienen te worden als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Hiermee wordt geregeld dat de regels uit artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken op deze gronden niet van toepassing zijn.

De onderhavige aanpassing van het bestemmingsplan is (bestemmings)technisch van aard en leidt niet tot relevante inhoudelijke wijzigingen van het bestemmingsplan en borgt wel de beoogde ruimtelijke kwaliteit. De regeling van het bestemmingsplan 'Cruquius Wickevoort' blijft voor het overige intact en van toepassing.



Ligging plangebied bij de rode aanwijzer op de luchtfoto van Cruquius, bestaande uit de gronden van de tweedeelgebieden.

3.3 Wat mag het kosten?

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In het onderhavige geval is geen sprake van een bouwplan conform de definitie uit het Bro. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig. Tevens geldt dat het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd is in de anterieure overeenkomst, gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar, voor de gehele ontwikkeling van het woongebied Cruquius Wickevoort.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is eerste aanspreekpunt binnen het college voor het opstellen van het bestemmingsplan.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Procedure
Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 19 oktober 2020 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is de gemeentelijke besluitvorming afgerond.
De Wro bepaalt, dat een ongewijzigd vastgesteld bestemmingsplan binnen twee weken moet worden bekendgemaakt. Na de direct aansluitende inzagetermijn, die tevens beroepstermijn is, is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld, maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan direct na de beroepstermijn in werking.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?

Wij zullen de raad in kennis stellen van de uitspraak van de Raad van State over een eventueel beroep.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Het plan draagt met 100 woningen bij aan invulling van de regionale woningbouwopgave.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. Carel Brugman	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- Planstukken bestemmingsplan Cruquius Wickevoort 1e herziening (verbeelding, regels en toelichting met bijlage).



Cruquius Wickevoort 1e herziening

Bestemmingsplan – maart 2020

Toelichting

gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3

1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3

1.3 Doel en planvorm 4

1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen 4

1.5 Planproces 4

1.6 Leeswijzer 5

2 Beschrijving huidige situatie 6

3 Beleid en regelgeving 7

4 Nieuwe situatie 8

5 Onderzoek en beperkingen 11

5.1 Milieueffectrapportage 11

5.2 Overig 11

6 Uitvoerbaarheid 12

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 12

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 12

7 Juridische aspecten 13

7.1 Opzet regels en verbeelding 13

7.2 Inleidende regels 13

7.3 Bestemmingsregels 13

7.4 Algemene regels 13

7.5 Overgangs- en slotregels 14

7.6 Handhaafbaarheid 14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 22 maart 2018 is door de gemeenteraad van de Haarlemmermeer het bestemmingsplan 'Cruquius Wickevoort' vastgesteld. Voor de deelplannen 'Erven 1' en 'Erven 3' is een woonconcept uitgewerkt waarbij bergingen in de voortuin zijn gesitueerd. Deze bergingen zijn gelet op de situering voor de voorgevel in strijd met het bestemmingsplan. De voorgestelde opzet is wel passend binnen het beeldkwaliteitplan 'Landgoed Wickevoort' en is stedenbouwkundig akkoord bevonden.

Met het onderhavige bestemmingsplan worden de bergingen in de voortuinen planologisch mogelijk gemaakt. Omdat bijbehorende bouwwerken in de achtertuinen ruimtelijk ongewenst zijn in verband met de aansluiting op het aangrenzende landschap, wordt met dit bestemmingsplan tevens vastgelegd dat bijbehorende bouwwerken op gronden achter de voorgevel van het bouwperceel niet zijn toegestaan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Op afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied, bestaande uit de gronden van de twee deelgebieden, op de luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

1.3 Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan (Cruquius Wickevoort 1e herziening, NL.IMRO.0394.BPGcrqwickev1eherz-B001) is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied zoals beschreven in paragraaf 1.2.

Het bestemmingsplan betreft een zogenaamde partiële herziening van het bestemmingsplan “Cruquius Wickevoort” zoals de gemeenteraad van Haarlemmermeer dat vaststelde op 22 maart 2018. Met inachtneming van het bepaalde in dit bestemmingsplan blijft het bestemmingsplan “Cruquius Wickevoort” rechtskracht houden.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het bestemmingsplan ‘Cruquius Wickevoort 1e herziening’ vervangt voor een gedeelte de volgende bestemmingsplannen:

Plannaam	**Vastgesteld**	**Onherroepelijk**
Cruquius Wickevoort	22-03-2018	06-02-2019
Parapluplan parkeerregels	04-10-2018	01-01-2019

Tabel 1.1: geldende bestemmingsplannen

In de bouwregels van het geldende bestemmingsplan 'Cruquius Wickevoort' is voor bijbehorende bouwwerken aangesloten bij de mogelijkheden die artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bieden. In deze artikelen zijn de situaties opgenomen waarbij bijbehorende bouwwerken vergunningvrij zijn toegestaan. Hierbij is onder andere bepaald dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan in het achtererfgebied. De gronden waar de bergingen zijn voorzien kunnen niet als achtererfgebied worden aangemerkt waardoor bijbehorende bouwwerken op deze locaties op grond van het bestemmingsplan niet zijn toegestaan.

1.5 Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorontwerp bestemmingsplan wordt ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg worden meegewogen bij het ontwerp bestemmingsplan. Door de gemeente Haarlemmermeer wordt in dit stadium van planvorming ook de wijkraad in de gelegenheid gesteld op het concept ontwerp bestemmingsplan te reageren. Binnengekomen reacties worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan kan eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt nogmaals ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, of door eenieder voor zover het onderdelen betreft die door de gemeenteraad gewijzigd zijn vastgesteld.

1.6 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie binnen het plangebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie met de te verwachten ontwikkelingen en de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan.

2 Beschrijving huidige situatie

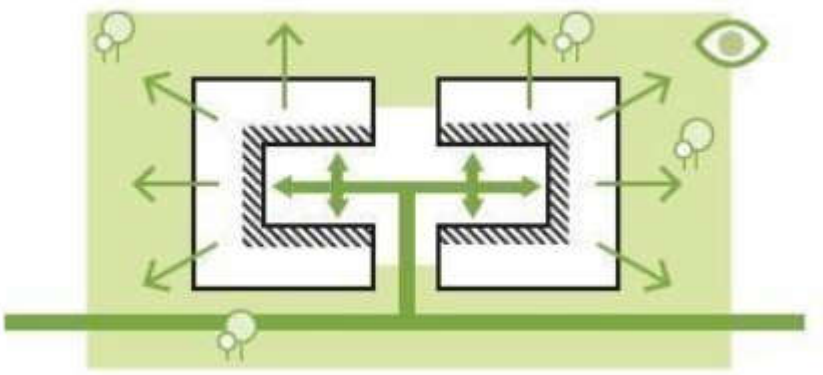
De gronden van het plangebied maken onderdeel uit van het te ontwikkelen woongebied Wickevoort. De twee locaties zijn in het beeldkwaliteitplan “Landgoed Wickevoort” aangeduid als ‘Wonen rond de Erven’. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan worden de gronden van het bestemmingsplan bouwrijp gemaakt ten behoeve van de voorgenomen woningbouw.

3 Beleid en regelgeving

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan Cruquius Wickevoort. De beleidsmatige afweging voor de voorgenomen woningbouw in het plangebied heeft reeds in het kader van dat bestemmingsplan plaatsgevonden. De wijzigingen die met deze partiële herziening worden mogelijk gemaakt ten opzicht van het bestemmingsplan Cruquius Wickevoort zijn beperkt en hebben uitsluitend betrekking op de regels over de situering en het oppervlak van bijbehorende bouwwerken. Zoals hiervoor aangegeven zijn deze regels passend binnen het beeldkwaliteitplan 'Landgoed Wickevoort'. Er is verder geen beleid of regelgeving dat voor dit bestemmingsplan relevant is.

4 Nieuwe situatie

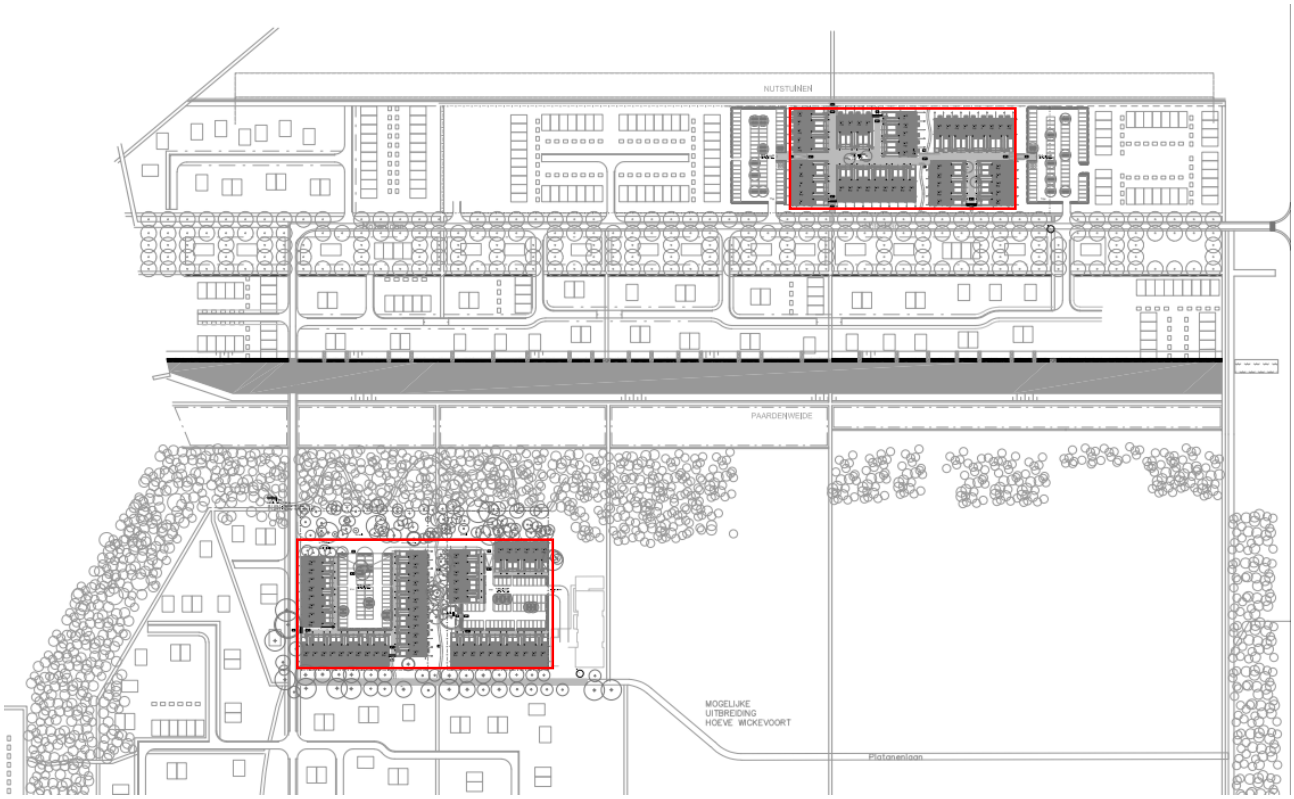
Het beeldkwaliteitplan geeft voor het ‘Wonen rond de erven’, waar de locaties van het plangebied (Erven 1 en Erven 3) deel van uit maken, aan dat woningen gegroepeerd worden rondom een centrale binnenplaats of erf waar zo nodig ook geparkeerd kan worden. De woningen worden met voordeur en privétuin gericht op het erf. Aan de buitenzijde is er vanuit de woonkamer een breed uitzicht en directe toegang tot het gemeenschappelijke landschap van Wickevoort.



Afbeelding 4.1: Oriëntatie / organisatie hofbebouwing / U-vorm (uit Beeldkwaliteitplan)

Omdat er alzijdige ensembles in het landschap ontstaan, is geen sprake van formele voor- en achtertuinen. De privétuin vervult beide functies tegelijk. Aan één zijde staan de woningen direct in het landschap. Op de grens van het privé-eigendom en de openbare ruimte is een overgangs-element aan de woning in de vorm van een veranda of terras voorzien. Hierdoor is geborgd dat de zich naar het landschap (openbare ruimte) kerende zijde niet verrommeld. Aan de andere zijde bevinden zich de privétuinen met berging en entree. Deze zijde is als entreezijde ontworpen. Door de buitenberging aan deze zijde te positioneren is de verwachting dat bewoners veel eerder hun fietsen hierin op zullen bergen in plaats van het buiten laten staan. Dit zorgt voor een nettere en beter toegankelijke buitenruimte in het binnenhof.

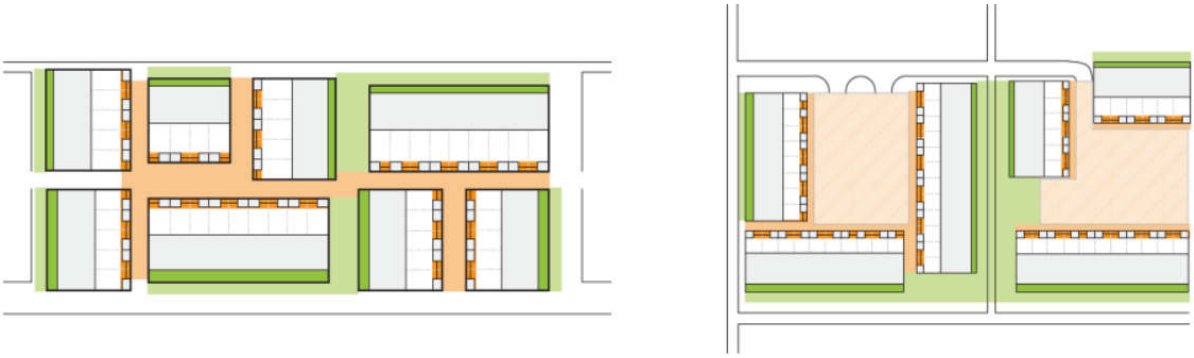
In het beeldkwaliteitplan wordt in de erven ingezet op een eenduidig bouwvolume dat afsteekt tegen het landschap. Door de bergingen aan de binnenzijde toe te staan en te voorkomen dat bijbehorende bouwwerken aan de zijde van het landschap kunnen worden opgericht, wordt hier aan bijgedragen.



Afbeelding 4.2: Verkaveling Erven 1 en 3 ten opzichte van de rest van het stedenbouwkundig plan (voorzover nu bekend)



Afbeelding 4.3: Impressie blokken (uit Beeldkwaliteitplan)



Afbeelding 4.4: Situatietekening Erven 1 en Erven 3

Met de onderhavige herziening van het bestemmingsplan worden de bergingen die zijn voorzien aan de binnenzijde van de deelgebieden, voor de voorgevel van de woningen, planologisch mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt vastgelegd dat geen groter oppervlak aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan dan het oppervlak van de berging, zijnde 7,5 m².

Het is ruimtelijk ongewenst dat bewoners aanvullend op de vergunde veranda's in de toekomst (vergunningvrij) bijbehorende bouwwerken realiseren aan de achterzijde, aan de zijde van het landschap. Dit zou leiden tot een verrommeling aan de zijde van het landschap en zou afbreuk doen aan het bijzondere karakter van het landschap dat in de ontwikkeling van Landgoed Wickevoort centraal staat. Zonder specifieke regeling in het bestemmingsplan zouen hier vergunningvrij bijbehorende bouwwerken gebouwd kunnen worden. Om dit te voorkomen is in de onderhavige partiële herziening vastgelegd dat de tuinen die grenzen aan het landschap niet beschouwd dienen te worden als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Hiermee is geregeld dat de regels uit artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken op deze gronden niet van toepassing zijn.

5 Onderzoek en beperkingen

5.1 Milieueffectrapportage

Dit bestemmingsplan voorziet niet in een plan of besluit en het vormt ook geen kader voor een activiteit die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage geldt er ook geen m.e.r.-(beoordelings)plicht. Ook zijn er geen andere omstandigheden die leiden tot een m.e.r.-plicht voor dit bestemmingsplan.

5.2 Overig

In het kader van het thans geldende bestemmingsplan Cruquius Wickevoort zijn de effecten op milieu- en omgevingsfactoren inzichtelijk gemaakt en is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen woningbouw in het plangebied. Met het onderhavige bestemmingsplan worden de bergingen in de voortuinen planologisch mogelijk gemaakt. Omdat bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied ongewenst zijn in verband met de aansluiting op het aangrenzende landschap, wordt met dit bestemmingsplan tevens vastgelegd dat bijbehorende bouwwerken in de achtertuin niet zijn toegestaan. Een nieuwe toetsing aan de wet- en regelgeving voor milieu- en omgevingsfactoren is niet noodzakelijk.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In het onderhavige geval is geen sprake van een bouwplan conform de definitie uit het Bro. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig. Tevens geldt dat het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd is in de anterieure overeenkomst die voor de gehele ontwikkeling tussen de gemeente en de ontwikkelaar is gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt daarom ook de wijkraad betrokken. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode worden voorzien van een beantwoording en verwerkt in het bestemmingsplan.

6.2.1 Resultaten wettelijk vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is op 18 november 2019 toegestuurd aan de volgende wettelijke overlegpartners:

- Provincie Noord-Holland
- Veiligheidsregio Kennemerland
- Hoogheemraadschap van Rijnland

Daarnaast is de Dorpsraad Cruquius in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren.

Uitsluitend van Rijnland is een reactie ontvangen en wel op 22 november 2019. Rijnland gaf aan geen bezwaar tegen het plan te hebben. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor het realiseren van de bebouwing is wel een watervergunning nodig, waarbij rekening gehouden moet worden met de compensatie van de toename van verharding.

Reactie gemeente

Op 1 juli 2019 is door Rijnland vergunning verleend voor het bouwrijpmaken van fase 1, waar het onderhavige plangebied onder valt. Onderdeel van deze vergunning betreft het graven van 10.600 m² oppervlaktewater ter compensatie van toekomstig verhard oppervlak. Voor het overige wordt de reactie voor kennisgeving aangenomen.

7 Juridische aspecten

7.1 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.

Dit bestemmingsplan bevat slechts één (gebieds)aanduiding. Om de volledige bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied in beeld te brengen, is naast de verbeelding van dit bestemmingsplan ook de verbeelding van het bestemmingsplan “Cruquius Wickevoort”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 22 maart 2018, nodig.

De op de verbeelding opgenomen aanduiding is in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

- De 'Inleidende regels', bestaande uit een begrippenlijst;
- De ‘Bestemmingsregels’;
- De 'Algemene regels';
- De 'Overgangs- en slotregels'.

7.2 Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd.

7.3 Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels is de herziening van de regels van artikel 12 (Woongebied) van het bestemmingsplan “Cruquius Wickevoort” opgenomen. De herziening heeft uitsluitend betrekking op bijbehorende bouwwerken. Er is bepaald dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan voor de voorgevel en per woning maximaal één bijbehorend bouwwerk is toegestaan met een maximale oppervlakte van 7,5 m². Tevens is bepaald dat de gronden achter de voorgevel niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Hiermee wordt voorkomen dat vergunningvrij bijbehorende bouwwerken kunnen worden opgericht.

7.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen in de regels van een bestemmingsplan.

Overige regels

In de overige regels is bepaald dat de bepalingen van het bestemmingsplan “Cruquius Wickevoort” met inachtneming van het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan onverminderd rechtskracht behouden. Ook is bepaald dat het bestemmingsplan “Parapluplan parkeerregels” onverminderd rechtskracht behoudt.

7.5 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 bouwvergunning, 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 voortgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot.

Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7.6 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. 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. 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.

Planregels

Bestemmingsplan Cruquius Wickevoort 1e herziening

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 Begrippen

plan:
het bestemmingsplan ‘Cruquius Wickevoort 1e herziening’ met identificatienummer NL.IMRO.0394.BPGcrqwickev1eherz-B001 van de gemeente Haarlemmermeer

bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel waarin de voordeur is gesitueerd.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 2 Overige zone - stedelijke inpassing

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – stedelijke inpassing’ geldt de volgende bepaling:

a. 12.2.1 sub j. van het bestemmingsplan “Cruquius Wickevoort” met identificatienummer NL.IMRO.0394.BPGcrqwickevoort-C001 wordt vervangen door:

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

1. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor de voorgevel;
2. er is per woning één bijbehorend bouwwerk toegestaan met een maximale oppervlakte van 7,5 m²;
3. de gronden achter de voorgevel van het bouwperceel dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de inwerkingtreding van dit plan.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 3 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 4 Overige regels

4.1 Van toepassing verklaren

a. De verbeelding van het bestemmingsplan “Cruquius Wickevoort” zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 22 maart 2018 met identificatienummer NL.IMR0.0394.BPGcrqwickevoort-C001 wordt aangevuld met de verbeelding en regels van dit plan.
b. Voor het overige blijven de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan “Cruquius Wickevoort” zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 22 maart 2018 met identificatienummer NL.IMR0.0394.BPGcrqwickevoort-C001 onveranderd gelden en zijn mede van toepassing op de geometrisch bepaalde planobjecten die deel uitmaken van dit bestemmingsplan.
c. De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan “Parapluplan parkeerregels” zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 4 oktober 2018 met identificatienummer NL.IMRO.0394.BPGlgbparkeerregls-C001 gelden onveranderd en zijn mede van toepassing op de geometrisch bepaalde planobjecten die deel uitmaken van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

5.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

ARTIKEL 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Cruquius Wickevoort 1e herziening’ van de gemeente Haarlemmermeer.



LEGENDA

Plangebied

Plangebied

Bestemmingen

Enkelbestemmingen

Aanduidingen

Gebiedsaanduidingen

overige zone - stedelijke inpassing

Verklaring

8 ondergrond

Bestemmingsplan "Cruquius Wickevoort 1e herziening"

Gemeente Haarlemmermeer

idn:	NL.IMRO.0394.BPGcrqwickev1eherz-B001
schaal:	1:4000
formaat:	A3
status:	ontwerp
datum:	18-03-2020
kaartblad:	1 van 1

gemeente Haarlemmermeer