

Raadsbesluit

Datum : 28 maart 2013
Registratie nr. : 1281783
Stuk : GR13-116 II

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Schieoevers Noord

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 19 februari 2013;

Gezien het advies van de commissie Spoorzone, Verkeer en Ruimte;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat het noodzakelijk is een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het gebied Schieoevers Noord, zoals nader is aangegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan;

dat het plan op 10 oktober 2011 is verzonden om overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

dat het voorontwerpbestemmingsplan Schieoevers Noord vanaf 13 oktober 2011 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat gedurende die periode inspraakreacties zijn ingediend;

dat het ontwerpbestemmingsplan vervolgens vanaf 18 oktober 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze periode zienswijzen zijn ingediend;

overwegende, dat dit voorstel met bijlage geacht wordt op deze plaats te zijn opgenomen;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden van dit besluit deel uit te maken;

1. De zienswijze nr. 9 buiten beschouwing te laten wegens een niet verschoonbare termijnoverschrijding en de overige indieners van zienswijzen nr. 1 t/m 8 met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan in hun zienswijzen te ontvangen.
2. Aan de ingebrachte zienswijze nr. 1, 2, 5, 7 en 9 geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen.
3. Aan de ingebrachte zienswijze van nummer 3, 4, 6 en 8 niet tegemoet te komen.
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat:
 - a. er in het plan geen ontwikkelingen zitten waarvoor een exploitatieplan moet worden gemaakt;
 - b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en

- c. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels met betrekking tot locatie-eisen en de uitvoerbaarheid van het plan niet noodzakelijk is.
5. Het bestemmingsplan Schieoevers Noord met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0016-2001 langs elektronische weg vast te stellen waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO.0503.BP0016-2001 als ondergrond is gebruikt.
6. De analoge verbeelding van het bestemmingsplan Schieoevers Noord vast te stellen.
7. Het bestemmingsplan Schieoevers Noord gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen:
 - A. voor wat betreft de verbeelding de wijzigingen, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte wijzigingenkaart. Het gaat om de volgende wijzigingen:
 1. De enkelbestemming Verkeer is ter plaatse van de oostelijke toerit van de Gelatinebrug aan de zuidzijde vergroot.
 2. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie II is voor een deel gewijzigd in de dubbelbestemming Waarde-Archeologie III.
 3. Ter plaatse van Rijnweg 14a is binnen de bestemming Bedrijventerrein de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-opleidingen tbv het ambachtsbedrijf' opgenomen.
 4. Ter plaatse van Rotterdamseweg 196 is binnen de bestemming Bedrijventerrein de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-aardewerkfabriek' opgenomen.
 5. Ter plaatse van Rotterdamseweg 200 is binnen de bestemming Bedrijventerrein de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-constructiewerkplaats' geschrapt.
 6. De functieaanduiding 'water' is opgenomen in de bestemming Bedrijventerrein en Verkeer. Deze aanduiding ligt in het verlengde van de Balthasar van de Polweg.
 7. De functieaanduiding 'verkeer' binnen de bestemming Verkeer is vergroot, zowel aan de oostelijke als westelijke toerit van de Gelatinebrug.
 8. De functieaanduiding 'brug' in de bestemming Water is verbreed.
 9. De functieaanduiding specifieke vorm van parkeren is opgesplitst in 'specifieke vorm van verkeer – parkeren 1' en 'specifieke vorm van verkeer – parkeren 2'.
 10. Ter plaatse van Abtswoudseweg (ten westen van Abtswoudseweg 6) is binnen de bestemming Bedrijventerrein de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' opgenomen.
 11. Ter plaatse van Van Barenstraat 15 is 'bedrijf tot en met categorie 3.1' opgenomen.
 12. Ter plaatse van Laan van de Gaag 47 is in de bestemming Wonen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.
 13. De functieaanduiding 'ecologische verbindingzone' is vervallen.
 - B. voor wat betreft de regels de wijzigingen inhoudende:
 1. In artikel 1 is in de definitie voor 'plan' geschrapt: "met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP.0016".
 2. In artikel 1 is aan de definitie 'bestemmingsplan' toegevoegd: "als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0503.BP.0016".
 3. In artikel 1 is geschrapt: "bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;".
 4. In artikel 1 is aan de definitie 'bouwen' toegevoegd: "alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats".

5. In artikel 1 is de definitie voor 'bouwwerk' gewijzigd in: "elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;".
6. In artikel 1 is de definitie voor 'hoofdgebouw' gewijzigd in: "een gebouw, op een bouwperceel dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;".
7. In artikel 1 is de definitie voor 'bouwwerk' gewijzigd in: "elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;".
8. Aan artikel 1 is het begrip 'kwetsbare objecten' toegevoegd: "objecten zoals bedoeld in artikel 1 lid 1 sub l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;".
9. In artikel 1 zijn de begrippen 'overig bouwwerk' en 'pand' geschrapt.
10. In artikel 2.2 is "overig" geschrapt en na "bouwwerk" is toegevoegd: "geen gebouw zijnde".
11. In artikel 2.4 is het woord "(wieken)" toegevoegd.
12. In artikel 3.1 is een nieuw sub l toegevoegd: "water ter plaatse van de aanduiding 'water';".
13. In artikel 3.1 is een nieuw sub m toegevoegd: opleidingen ten behoeve van het ambachtsbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - opleidingen tbv het ambachtsbedrijf'.
14. In artikel 3.3.2 sub a en c wordt "bedrijventerrein" vervangen door "bedrijf".
15. Artikel 3.3.2 sub b is geschrapt en vervangen door "een bedrijf ten behoeve van het produceren en verwerken van aardewerk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aardewerkfabriek' voorzover voorkomend in categorie 3.2 van de LvB met SBI-code 262.2".
16. In artikel 3.3.2 sub c is "verwerking en overslag van huishoudelijk afval" vervangen door "verpakkingsindustrie".
17. Aan artikel 3.3.2 is een nieuw sub h toegevoegd: "een fitnessbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - fitness'."
18. Aan artikel 3.3.4 is een nieuw sub i toegevoegd: "opleidingen ten behoeve van het ambachtsbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - opleidingen tbv het ambachtsbedrijf'."
19. Een nieuw artikel 3.3.4 Water is toegevoegd: "Ter plaatse van de aanduiding 'water' is water toegestaan en dient in stand te worden gehouden."
20. Een nieuw artikel 3.3.5 Nevenassortiment is toegevoegd: "Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus', 'specifieke vorm van detailhandel - abc-goederen', 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt', en/of 'specifieke vorm van detailhandel - grootschalig meubelbedrijf' mag de oppervlakte van de winkelvoorziening voor een deel voor de verkoop van nevenassortiment worden gebruikt. Hierbij moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:
 - c. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
 - d. het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak."
21. Aan artikel 3.4.2 is toegevoegd: "onevenredig".
22. In artikel 4.3.1 sub c is toegevoegd "van evenementen".
23. Artikel 4.3.1 sub f is geschrapt en vervangen door: "ondergeschikte horeca is toegestaan binnen de gehele bestemming Cultuur en ontspanning."
24. Aan artikel 4.3.3 sub e is toegevoegd: "met uitzondering van ten tijde van de vaststelling bestaande kantoren"
25. Aan artikel 4.4.2 is toegevoegd: "onevenredig".
26. Artikel 4.4.3 is geschrapt.

27. Aan artikel 5.4.2 is toegevoegd: "tevens".
28. Aan artikel 5.5.2 is toegevoegd "onevenredig".
29. Aan artikel 6.1 is een nieuw sub b toegevoegd: "extensieve recreatieve activiteiten;"
30. Aan artikel 6.1 is een nieuw sub j toegevoegd: "behoud en/of herstel van natuurwaarden;"
31. Artikel 6.2.1 sub a is geschrapt.
32. Artikel 6.2.1 sub b is gewijzigd in sub a en komt te luiden: "uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan."
33. Aan artikel 6.2.2 is toegevoegd: "of waarden".
34. Artikel 6.3 en 6.3.1 zijn geschrapt.
35. Aan artikel 7.4.2 is toegevoegd "onevenredig".
36. Aan artikel 8.3.2 is toegevoegd: "aangetoond is dat er".
37. Aan artikel 8.4 is toegevoegd: "1".
38. Aan artikel 9.1 is een nieuw sub k toegevoegd: "water ter plaatse van de aanduiding 'water'".
39. Aan artikel 9.1 is een nieuw sub l toegevoegd: "aanlanding op de oost- en westoever ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';".
40. Aan artikel 9.4 is in sub a t/m d toegevoegd: "tevens".
41. Aan artikel 9.4 is een nieuw sub e toegevoegd: "Ter plaatse van de aanduiding 'water' is tevens water toegestaan en dient in stand te worden gehouden."
42. Aan artikel 12.1 sub a is toegevoegd: "in samenhang met waterrecreatie, alsmede voor de sport en de binnenscheepvaart". Artikel 12.1 sub b, c en g zijn geschrapt. Aan artikel 12.1 sub d is toegevoegd: "zoals bruggen, duikers, kades, taluds en beschoeiingen".
43. Artikel 12.2 sub d, 4e balletje, komt te luiden: "de minimale doorvaarthoogte van de brug in gesloten toestand 1,4 m moet bedragen bij een waterstand van NAP -0,40 m."
44. Aan artikel 12.3 sub a is toegevoegd: "tevens".
45. Aan artikel 13.2.1 is een nieuw sub d toegevoegd: "ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' is een aan- en uitbouw toegestaan".
46. Artikel 13.2.2 sub a is toegevoegd: "per perceel".
47. Aan artikel 13.2.2 is aan sub a toegevoegd: "met dien verstande dat de oppervlakte van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' niet wordt meegeteld als bouwvlak;"
48. In artikel 13.4.1 is "die in de LvB een kader om de categorie hebben" geschrapt en vervangen door: "waarbij gevaar de grootste afstand is".
49. In artikel 13.4.2 is aan sub a toegevoegd: "-1". Aan artikel 13.4.2 is een nieuw sub b toegevoegd: "Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren 2' dienen parkeerplaatsen aanwezig te zijn en de op het moment van vaststelling aanwezige parkeerplaatsen in stand te worden gehouden".
50. Aan artikel 13.5.2 is toegevoegd: "onevenredig".
51. Artikel 14.3 komt te luiden: "Het bevoegd gezag kan, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 onder a en toestaan dat de door de regels van de andere daar voorkomende bestemming(en) toegelaten gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder, de veiligheid met betrekking tot de leiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten."
52. Er is een geheel nieuwe dubbelbestemming artikel 19 Waarde - Archeologie III toegevoegd.
53. Aan artikel 25.1 aanhef en 25.2 aanhef is toegevoegd: "- tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald -".

54. Artikel 28.1 sub c toegevoegd: "en artikel 19 Waarde - Archeologie III".
55. De in de bijlage opgenomen Lijst van Bedrijfstypen is vervangen door een nieuwere versie.

C. voor wat betreft de toelichting:

de tekst van de toelichting is geactualiseerd. In de toelichting zijn diverse tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Dit betreft o.a. verbeteringen in de geluid-, ecologie- en de waterparagraaf.

8. Aan burgemeester en wethouders te delegeren de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan en de bevoegdheid tot het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan behorende bij een wijzigingsplan ex artikel 3.6, eerste lid, onder a, Wro.

Aldus vastgesteld het bestemmingsplan Schieoevers Noord bestaande uit een verbeelding NL.IMRO.0503.BP0016-2001 en de regels, vergezeld gaande van een toelichting in de openbare raadsvergadering van 28 maart 2013.

 ,burgemeester.

mr. drs. G.A.A. Verkerk

 ,griffier.

R.H. van Luyk

Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad

Van : college van B&W
Datum : 19 februari 2013
Pfh. : Pieter Guldemon
Steller : K. de Boer
tel.nr. : 2220
e-mail : kdboer@delft.nl
Doelstelling : vaststelling bestemmingsplan
Registratie nr. : 1281783
Stuk : GR13-116 I

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Schieoevers Noord

Gevraagde beslissing:

1. De zienswijzen nr. 9 buiten beschouwing te laten, en de overige indieners van zienswijzen nr. 1 t/m 8 met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan in hun zienswijzen te ontvangen.
2. Aan de ingebrachte zienswijzen nr. 1, 2, 5, 7 en 9 geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen.
3. Aan de ingebrachte zienswijzen van nummer 3, 4, 6 en 8 niet tegemoet te komen.
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat:
 - a. er in het plan geen ontwikkelingen zitten waarvoor een exploitatieplan moet worden gemaakt;
 - b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
 - c. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels met betrekking tot locatie-eisen en de uitvoerbaarheid van het plan niet noodzakelijk is.
5. Het bestemmingsplan Schieoevers Noord met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0016-2001 langs elektronische weg vast te stellen waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_ NL.IMRO.0503.BP0016-2001 als ondergrond is gebruikt.
6. De analoge verbeelding van het bestemmingsplan Schieoevers Noord vast te stellen.
7. Het bestemmingsplan Schieoevers Noord gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen:
 - A. voor wat betreft de verbeelding de wijzigingen, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte wijzigingenkaart. Het gaat om de volgende wijzigingen:
 1. De enkelbestemming Verkeer is ter plaatse van de oostelijke toerit van de Gelatinebrug aan de zuidzijde vergroot.
Om de juiste maat voor het nieuwe fietspad te verkrijgen, is deze bestemming verbreed.
 2. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie II is voor een deel gewijzigd in de dubbelbestemming Waarde-Archeologie III.
Door middel van onderzoek is aangetoond dat ter plaatse van de bestemming Cultuur en Ontspanning in de bovenste 1,5 meter onder het maaiveld geen archeologische resten meer verwacht kunnen worden. Daarom is hier een specifieke dubbelbestemming Waarde-Archeologie III met een andere dieptemaat opgenomen.
 3. Ter plaatse van Rijnweg 14a is binnen de bestemming Bedrijventerrein de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-opleidingen tbv het ambachtsbedrijf' opgenomen.

Deze aanduiding is opgenomen voor het opleidingsbedrijf Stubo.

4. Ter plaatse van Rotterdamseweg 196 is binnen de bestemming Bedrijventerrein de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-aardewerkfabriek' opgenomen.
Deze specifieke functieaanduiding is opgenomen ten behoeve van het bedrijf de Porceleynse Fles.
 5. Ter plaatse van Rotterdamseweg 200 is binnen de bestemming Bedrijventerrein de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-constructiewerkplaats' geschrapt.
Deze specifieke functieaanduiding is niet nodig, aangezien Octatube geen categorie 4 bedrijf is en past binnen de toegestane milieucategorie.
 6. De functieaanduiding 'water' is opgenomen in de bestemming Bedrijventerrein en Verkeer. Deze aanduiding ligt in het verlengde van de Balthasar van de Polweg.
Deze aanduiding is opgenomen n.a.v. de zienswijze van het hoogheemraadschap. Op deze locatie ligt een bestaande duiker in het verlengde van het gemaal aan de Balthasar van de Polweg. Deze duiker moet in stand worden gehouden.
 7. De functieaanduiding 'verkeer' binnen de bestemming Verkeer is vergroot, zowel aan de oostelijke als westelijke toerit van de Gelatinebrug.
Deze verbreding is noodzakelijk om een goede aanlanding en hellingbanen van de brug te kunnen realiseren.
 8. De functieaanduiding 'brug' in de bestemming Water is verbreed.
Deze functieaanduiding is verbreed zodat voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de Gelatinebrug.
 9. De functieaanduiding specifieke vorm van parkeren is opgesplitst in 'specifieke vorm van verkeer – parkeren 1' en 'specifieke vorm van verkeer – parkeren 2'.
De functieaanduiding 1 is opgenomen voor de (kleine) parkeerplaatsen bij woningen. De functieaanduiding 2 is opgenomen voor de grotere gebouwde parkeervoorzieningen met meerdere parkeerplaatsen.
 10. Ter plaatse van Abtswoudseweg (ten westen van Abtswoudseweg 6) is binnen de bestemming Bedrijventerrein de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' opgenomen.
Deze aanduiding ligt op het bestaande bedrijventerrein en was in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk vergeten.
 11. Ter plaatse van Van Barenstraat 15 is 'bedrijf tot en met categorie 3.1' opgenomen.
Deze aanduiding ligt (op de bedrijfswoning) op het bestaande bedrijventerrein en was in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk vergeten.
 12. Ter plaatse van Laan van de Gaag 47 is in de bestemming Wonen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.
Deze aanduiding is opgenomen voor de vergunde aanbouw bij de woning.
 13. De functieaanduiding 'ecologische verbindingszone' is vervallen.
Op grond van de nieuwe nota Groen is de functieaanduiding ecologische verbindingszone niet meer noodzakelijk en is er voor gekozen om deze aanduiding te schrappen. Binnen de bestemming Groen zijn ecologische zones mogelijk.
- B. voor wat betreft de regels de wijzigingen inhoudende:
1. In artikel 1 is in de definitie voor 'plan' geschrapt: "met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP.0016".
Dit betreft een redactionele wijziging, deze definitie sluit aan bij SVBP 2008.
 2. In artikel 1 is aan de definitie 'bestemmingsplan' toegevoegd: "als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0503.BP.0016".
Dit betreft een redactionele wijziging, deze definitie sluit aan bij SVBP 2008.

3. In artikel 1 is geschrapt: "bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;".
Dit betreft een redactionele wijziging. Deze term komt voor in SVBP2012, terwijl op dit plan SVBP 2008 van toepassing is.
4. In artikel 1 is aan de definitie 'bouwen' toegevoegd: "alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats".
Dit betreft een redactionele wijziging, deze definitie sluit aan bij SVBP 2008.
5. In artikel 1 is de definitie voor 'bouwwerk' gewijzigd in: "elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;".
Dit betreft een redactionele wijziging, deze definitie sluit aan bij SVBP 2008.
6. In artikel 1 is de definitie voor 'hoofdgebouw' gewijzigd in: "een gebouw, op een bouwperceel dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;".
Dit betreft een redactionele wijziging, deze definitie sluit aan bij SVBP 2008.
7. In artikel 1 is de definitie voor 'bouwwerk' gewijzigd in: "elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;".
Dit betreft een redactionele wijziging, deze definitie sluit aan bij SVBP 2008.
8. Aan artikel 1 is het begrip 'kwetsbare objecten' toegevoegd: "objecten zoals bedoeld in artikel 1 lid 1 sub l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;".
Dit betreft een redactionele wijziging.
9. In artikel 1 zijn de begrippen 'overig bouwwerk' en 'pand' geschrapt.
Dit betreft een redactionele wijziging, deze definities komen niet voor in SVBP 2008 en zijn niet noodzakelijk om op te nemen.
10. In artikel 2.2 is "overig" geschrapt en na "bouwwerk" is toegevoegd: "geen gebouw zijnde".
Dit betreft een redactionele wijziging, deze bepaling is conform SVBP 2008.
11. In artikel 2.4 is het woord "(wieken)" toegevoegd.
Dit betreft een redactionele wijziging, deze bepaling is conform SVBP 2008.
12. In artikel 3.1 is een nieuw sub l toegevoegd: "water ter plaatse van de aanduiding 'water';".
Dit betreft een aanpassing in overleg met het hoogheemraadschap.
13. In artikel 3.1 is een nieuw sub m toegevoegd: opleidingen ten behoeve van het ambachtsbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - opleidingen tbv het ambachtsbedrijf;".
Dit betreft een redactionele wijziging.
14. In artikel 3.3.2 sub a en c wordt "bedrijventerrein" vervangen door "bedrijf".
Dit betreft een redactionele wijziging.
15. Artikel 3.3.2 sub b is geschrapt en vervangen door "een bedrijf ten behoeve van het produceren en verwerken van aardewerk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aardewerkfabriek' voorzover voorkomend in categorie 3.2 van de LvB met SBI-code 262.2".
Deze maatbestemming wordt opgenomen voor de Porceleyne Fles.
16. In artikel 3.3.2 sub c is "verwerking en overslag van huishoudelijk afval" vervangen door "verpakkingindustrie".
Dit betreft een redactionele wijziging, per abuis was de verkeerde omschrijving opgenomen.

17. Aan artikel 3.3.2 is een nieuw sub h toegevoegd: "een fitnessbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - fitness'."
Dit betreft een redactionele wijziging.
18. Aan artikel 3.3.4 is een nieuw sub i toegevoegd: "opleidingen ten behoeve van het ambachtsbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - opleidingen tbv het ambachtsbedrijf'."
Deze aanduiding is voor het bedrijf Stubo opgenomen.
19. Een nieuw artikel 3.3.4 Water is toegevoegd: "Ter plaatse van de aanduiding 'water' is water toegestaan en dient in stand te worden gehouden."
Dit artikel is toegevoegd, in overleg met het hoogheemraadschap.
20. Een nieuw artikel 3.3.5 Nevenassortiment is toegevoegd: "Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus', 'specifieke vorm van detailhandel - abc-goederen', 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt', en/of 'specifieke vorm van detailhandel - grootschalig meubelbedrijf' mag de oppervlakte van de winkelvoorziening voor een deel voor de verkoop van nevenassortiment worden gebruikt. Hierbij moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:
 - a. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
 - b. het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak."*Dit artikel is toegevoegd naar aanleiding van een zienswijze.*
21. Aan artikel 3.4.2 is toegevoegd: "onevenredig".
Dit betreft een redactionele wijziging.
22. In artikel 4.3.1 sub c is toegevoegd "van evenementen".
Dit artikel is gewijzigd naar aanleiding van een ingediende zienswijze.
23. Artikel 4.3.1 sub f is geschrapt en vervangen door: "ondergeschikte horeca is toegestaan binnen de gehele bestemming Cultuur en ontspanning."
Dit artikel is gewijzigd naar aanleiding van een ingediende zienswijze.
24. Aan artikel 4.3.3 sub e is toegevoegd: "met uitzondering van ten tijde van de vaststelling bestaande kantoren"
Dit artikel is gewijzigd naar aanleiding van een ingediende zienswijze.
25. Aan artikel 4.4.2 is toegevoegd: "onevenredig".
Dit betreft een redactionele wijziging.
26. Artikel 4.4.3 is geschrapt.
Dit artikel is geschrapt naar aanleiding van een ingediende zienswijze.
27. Aan artikel 5.4.2 is toegevoegd: "tevens".
Dit betreft een redactionele wijziging.
28. Aan artikel 5.5.2 is toegevoegd "onevenredig".
Dit betreft een redactionele wijziging.
29. Aan artikel 6.1 is een nieuw sub b toegevoegd: "extensieve recreatieve activiteiten;"
Dit betreft een redactionele wijziging.
30. Aan artikel 6.1 is een nieuw sub j toegevoegd: "behoud en/of herstel van natuurwaarden;"
Dit betreft een redactionele wijziging.
31. Artikel 6.2.1 sub a is geschrapt.
Dit betreft een redactionele wijziging.
32. Artikel 6.2.1 sub b is gewijzigd in sub a en komt te luiden: "uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan."
Dit betreft een redactionele zienswijze.
33. Aan artikel 6.2.2 is toegevoegd: "of waarden".
Dit betreft een redactionele wijziging.

34. Artikel 6.3 en 6.3.1 zijn geschrapt.
Dit betreft een redactionele wijziging.
35. Aan artikel 7.4.2 is toegevoegd "onevenredig".
Dit betreft een redactionele wijziging.
36. Aan artikel 8.3.2 is toegevoegd: "aangetoond is dat er".
Dit betreft een redactionele wijziging.
37. Aan artikel 8.4 is toegevoegd: "1".
Dit betreft een redactionele wijziging.
38. Aan artikel 9.1 is een nieuw sub k toegevoegd: "water ter plaatse van de aanduiding 'water'".
Dit betreft een aanpassing in overleg met het hoogheemraadschap.
39. Aan artikel 9.1 is een nieuw sub l toegevoegd: "aanlanding op de oost- en westoever ter plaatse van de aanduiding 'verkeer'".
Dit betreft een redactionele wijziging.
40. Aan artikel 9.4 is in sub a t/m d toegevoegd: "tevens".
Dit betreft een redactionele wijziging.
41. Aan artikel 9.4 is een nieuw sub e toegevoegd: "Ter plaatse van de aanduiding 'water' is tevens water toegestaan en dient in stand te worden gehouden."
Dit betreft een wijziging in overleg met het hoogheemraadschap.
42. Aan artikel 12.1 sub a is toegevoegd: "in samenhang met waterrecreatie, alsmede voor de sport en de binnenscheepvaart". Artikel 12.1 sub b, c en g zijn geschrapt. Aan artikel 12.1 sub d is toegevoegd: "zoals bruggen, duikers, kades, taluds en beschoeiingen".
Dit betreft een redactionele wijziging.
43. Artikel 12.2 sub d, 4^o balletje, komt te luiden: "de minimale doorvaarthoogte van de brug in gesloten toestand 1,4 m moet bedragen bij een waterstand van NAP -0,40 m."
Dit wijziging is nodig om de juiste hoogte van de Gelatinebrug te regelen.
44. Aan artikel 12.3 sub a is toegevoegd: "tevens".
Dit betreft een redactionele wijziging.
45. Aan artikel 13.2.1 is een nieuw sub d toegevoegd: "ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' is een aan- en uitbouw toegestaan".
Dit betreft een redactionele wijziging voor de opgenomen bouwaanduiding 'bijgebouwen'.
46. Artikel 13.2.2 sub a is toegevoegd: "per perceel".
Dit betreft een redactionele wijziging.
47. Aan artikel 13.2.2 is aan sub a toegevoegd: "met dien verstande dat de oppervlakte van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' niet wordt meegeteld als bouwvlak".
Dit betreft een redactionele wijziging voor de opgenomen bouwaanduiding 'bijgebouwen'.
48. In artikel 13.4.1 is "die in de LvB een kader om de categorie hebben" geschrapt en vervangen door: "waarbij gevaar de grootste afstand is".
Dit betreft een redactionele wijziging.
49. In artikel 13.4.2 is aan sub a toegevoegd: "-1". Aan artikel 13.4.2 is een nieuw sub b toegevoegd: "Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren 2' dienen parkeerplaatsen aanwezig te zijn en de op het moment van vaststelling aanwezige parkeerplaatsen in stand te worden gehouden".
In het ontwerpbestemmingsplan was een aanduiding voor het parkeren opgenomen. Bij de vaststelling is dit gesplitst in twee parkeer-aanduidingen. Het wordt 'specifieke vorm van verkeer - parkeren 1' en 'specifieke vorm van verkeer - parkeren 2'.

50. Aan artikel 13.5.2 is toegevoegd: "onevenredig".
Dit betreft een redactionele wijziging.
 51. Artikel 14.3 komt te luiden: "Het bevoegd gezag kan, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 onder a en toestaan dat de door de regels van de andere daar voorkomende bestemming(en) toegelaten gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder, de veiligheid met betrekking tot de leiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten."
Dit betreft een redactionele wijziging.
 52. Er is een geheel nieuwe dubbelbestemming artikel 19 Waarde - Archeologie III toegevoegd.
Naar aanleiding van een zienswijze is aangetoond, door middel van onderzoek, dat ter plaatse van de bestemming Cultuur en Ontspanning in de bovenste 1,5 meter onder het maaiveld geen archeologische resten meer verwacht kunnen worden. Daarom is hier een specifieke dubbelbestemming Waarde-Archeologie III opgenomen.
 53. Aan artikel 25.1 aanhef en 25.2 aanhef is toegevoegd: "- tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald -".
Dit betreft een redactionele wijziging.
 54. Artikel 28.1 sub c toegevoegd: "en artikel 19 Waarde - Archeologie III".
Deze toevoeging is nodig omdat er een nieuwe dubbelbestemming Waarde - Archeologie III is toegevoegd.
 55. De in de bijlage opgenomen Lijst van Bedrijfstypen is vervangen door een nieuwere versie.
De Lijst van Bedrijfstypen is vervangen door de nieuwste versie, conform de door de VNG uitgegeven handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.
- C. voor wat betreft de toelichting:
de tekst van de toelichting is geactualiseerd. In de toelichting zijn diverse tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Dit betreft o.a. de juridische planbeschrijving en de paragrafen over ecologie, milieuzonering, externe veiligheid, energie en archeologie. Daarnaast hebben aanpassingen plaatsgevonden naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen. De voornaamste aanpassingen zijn gerelateerd aan de locatie Lijm en Cultuur en de paragraaf over milieuzonering.
8. Aan burgemeester en wethouders te delegeren de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan en de bevoegdheid tot het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan behorende bij een wijzigingsplan ex artikel 3.6, eerste lid, onder a, Wro.

Samenvatting

Voor de bedrijvigheid langs de Schie ten noorden van de Kruithuisweg is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door De groene haven en de Westlandseweg, aan de noordoostzijde door de Schie, de Lausbergstraat en de Rotterdamseweg (tot aan de Kruithuisweg), aan de zuidzijde door de Kruithuisweg en aan de westzijde door de spoorlijn Den Haag-Rotterdam en de Engelsestraat, met uitsluiting van Schieweg 15-15J en Schieweg 60.

Voor dit plangebied is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan Schieoevers Noord is tot stand gekomen, omdat het geldende bestemmingsplan verouderd is.

Het belangrijkste doel van het bestemmingsplan Schieoevers Noord is het conserverend bestemmen van de huidige woon- en bedrijfsfunctie met de mogelijkheid gewenste ontwikkelingen in te passen binnen de bestaande kaders van milieuwetgeving en het streven naar eenvoud en uniformiteit in de verbeelding en regels.

1. Aanleiding

In het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen dient voor dit plangebied een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het geldende bestemmingsplan 'Schieoevers noord en zuid' dat geldt voor dit plangebied is verouderd. Een actueel bestemmingsplan is nodig om te voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving op diverse beleidsterreinen. Het nieuwe plan is consoliderend van karakter en voorziet in een planologische regeling die past bij de huidige functies en bestaand gebruik.

2. Bevoegdheid

Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

3. Historie / relatie met eerdere besluiten/ proces

A. Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan Schieoevers Noord heeft ter inzage gelegen van 13 oktober 2011 tot en met 9 november 2011 met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke inspraakreacties. Er zijn 9 schriftelijke inspraakreacties ingediend. Tevens is gelegenheid geboden voor mondelinge inspraak op 18 oktober 2011. Er zijn 4 mondelinge inspraakreacties ingediend. Zeven belangstellenden hebben op de inspraakavond de presentielijst getekend. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota Inspraak en Overleg van 26 januari 2012.

De terinzagelegging is gepubliceerd in Delftse Post van 12 oktober 2011.

Op 10 oktober 2011 is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden om overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. De overlegreacties zijn eveneens samengevat en beantwoord de Nota Inspraak en Overleg.

B. Ontwerpbestemmingsplan

Na verwerking van de reacties uit het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en de inspraakreacties is het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8. Wro in ontwerp ter inzage gelegd van 18 oktober 2012 tot en met 28 november 2012 met de mogelijkheid voor een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In totaal zijn 9 schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota Zienswijzen. Deze nota wordt geacht deel uit te maken van dit raadsvoorstel.

Met uitzondering van zienswijze nummer 9, zijn de zienswijzen tijdig ingediend en ontvankelijk. Zienswijze 9 is buiten de daartoe gestelde termijn ingediend en om die reden niet-ontvankelijk. Echter de inhoud van de zienswijze is wel beantwoord in de nota zienswijzen.

C. Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Schieoevers Noord wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad van Delft aangeboden.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de toelichting, de verbeelding en de regels van het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Aanpassingen op de verbeelding zijn opgenomen op de wijzigingskaart behorend bij dit besluit.

De wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn gemotiveerd in de Nota Zienswijzen.

De ambtshalve wijzigingen hebben onder andere betrekking op de toekomstige Gelatinebrug. Voor deze brug wordt bij de vaststelling het vlak met de bestemming 'Verkeer' vergroot, zodat het fietspad iets breder kan worden. Ook de brug zelf kan iets breder worden, op de verbeelding is een iets groter vlak getekend met de aanduiding 'brug'. Daarnaast is in de regels opgenomen dat de minimale doorvaarthoogte van de brug in gesloten toestand 1,4 m moet bedragen bij een waterstand van NAP -0,40 m.

Daarnaast is voor het opleidingsbedrijf Stubo aan de Rijnweg 14a een aanduiding opgenomen. Stubo richt zich als onderneming op het geven van onderwijs (maatschappelijke voorziening). In basis is dit "bedrijf" gelijkwaardig aan het NCOI, LOI, het BOB en alle andere opleidingsinstituten. Het grote verschil zit hem er in dat Stubo opleidt in het ambacht, concreet de aannemerij. Zij beschikken dan ook over een gelijkwaardige werkplaats als een middel tot grote aannemer. Deze opleiding past op deze locatie binnen het bedrijventerrein Schieoevers.

4. Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Door dit bestemmingsplan vast te stellen wordt het oude bestemmingsplan vervangen door een actueel plan. Om de rechtszekerheid van haar burgers te waarborgen wordt binnen de gemeente Delft gestreefd naar een zekere schaalvergroting in bestemmingsplannen om naar de bewoners en gebruikers toe meer duidelijkheid te scheppen over hun mogelijkheden en beperkingen en dit vergelijkbaar te maken met andere gebieden in Delft.

5. Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen / kanttekeningen)

Door dit bestemmingsplan vast te stellen wordt aan bovenstaand effect voldaan.

6. Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

Het actualiseren en uniformeren van bestemmingsplannen is gedekt via het Project Actualiseren en Uniformeren van bestemmingsplannen. Daarnaast geeft de Wet ruimtelijke ordening (invoeringsdatum 1 juli 2008) de verplichting alle bestemmingsplannen tijdig te actualiseren. Als sanctie daarop staat dat anders geen leges meer kunnen worden gevorderd bij o.a. een bouwvergunning en ontheffing.

7. Communicatie

Alle indieners van een zienswijze krijgen de Nota Zienswijzen toegestuurd. De commissie Spoorzone, Verkeer en Ruimte kan indieners in de gelegenheid stellen in te spreken bij de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het bestemmingsplan na vaststelling gedurende 6 weken ter inzage gelegd bij de stadswinkel. Dit wordt gepubliceerd in een huis-aan-huisblad en de Staatscourant. Tijdens voornoemde periode kan een beroepsschrift worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8. Verdere procedure

Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid tot het instellen van beroep tegen de vaststelling bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen:

- Toelichting
- Verbeelding NL.IMRO.0503.BP0016-2001
- Regels
- Nota Zienswijzen

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,

mr. drs. G.A.A. Verkerk ,burgemeester.

mr. J. Krul ,secretaris.

a l e x a n d e r	
1	order
Guldemond	
[Signature]	
clv.	20/2/13

Nota Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Schieoevers Noord

Gemeente Delft
Cluster Ruimte Afdeling Advies
31 januari 2013

2. Beantwoording zienswijzen

2.1. 1268191

1 Samenvatting

Algemene opmerkingen

De visie in het ontwerpbestemmingsplan reikt op sommige punten verder dan de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen periode van 10 jaar en gaat verder dan de grenzen van het plangebied. Het bestemmingsplan zou beperkt moeten worden tot de ontwikkelingen die het bestemmingsplan daadwerkelijk de komende 10 jaren beoogt te realiseren. Ook de gemeente erkent in de Nota Inspraak en Overleg (p. 20) dat een bestemmingsplan geen zaken kan regelen voor na de geldigheidstermijn van 10 jaar, maar trekt dan vervolgens de conclusie dat er om die reden geen sprake is van een visie die een termijn van meer dan 10 jaar bestrijkt. Het feit dat de wet het niet toestaat, wil echter niet zeggen dat het ontwerpbestemmingsplan aan de wet voldoet. Indiener betoogt juist het tegendeel.

De gemeente geeft in de Nota Inspraak en Overleg (p. 20) aan dat er nog onderzoek wordt gedaan naar de locatie van Lijm & Cultuur. Dit onderzoek is inmiddels afgerond. Het bevreemdt indiener dat, nu alle activiteiten immers al zijn onderzocht in het kader van de benodigde vergunningen en deze vergunningen inmiddels ook daadwerkelijk zijn verleend, er nog meer onderzoek is gedaan. Van belang is dat de activiteiten van Lijm & Cultuur correct worden vastgelegd in het bestemmingsplan overeenkomstig de verleende vergunningen en niet beperkt gaan worden door toekomstige ontwikkelingen in de komende periode. In het ontwerpbestemmingsplan zijn, ondanks de uitvoerige zienswijzen, nog steeds niet alle vergunde rechten correct opgenomen.

Antwoord

De ontwikkeling van Lijm en Cultuur is een belangrijke drager voor de ontwikkeling van het totale plangebied. Deze ontwikkeling zal vermoedelijk langer lopen dan de looptijd van dit bestemmingsplan. Een bestemmingsplan kan immers geen zaken regelen voor na de geldigheidstermijn van 10 jaar. Dit laat onverlet dat dit bestemmingsplan de (ruimtelijke) mogelijkheden schept om de ontwikkeling van Lijm en Cultuur mogelijk te maken, conform de visie in de Gebiedsvisie Schieoevers uit 2006 en de actualisering daarop: Gebiedsvisie Schieoevers 2030 (vastgesteld door het college van B&W in december 2010).

De toelichting vormt de onderbouwing van bepaalde keuzes, die vertaald zijn naar de kaart en de planregels. Het is daarbij mogelijk dat de toelichting op de langere termijn ingaat, bijvoorbeeld bij de behandeling van het geldende beleid. Het is niet noodzakelijk en vaak ook juridisch niet mogelijk om dat allemaal op de kaart en/ of in de regels weer te geven.

Onderzoek Lijm en Cultuur

Er is in de Nota Inspraak en Overleg aangegeven dat er (destijds) nog onderzoek wordt gedaan naar de locatie van Lijm & Cultuur. Dit onderzoek is inmiddels afgerond en meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente Delft wil Lijm & Cultuur graag optimaal faciliteren en heeft Lijm & Cultuur ook betrokken bij de totstandkoming van het onderzoek. Er zijn gesprekken geweest tussen gemeente en Lijm & Cultuur in februari, mei en juli 2012. Het onderzoek is uitgevoerd om de functie van Lijm & Cultuur te kunnen verantwoorden in het bestemmingsplan. Dit onderzoek is nodig omdat de bestemming van Lijm & Cultuur voor het eerst in het bestemmingsplan wordt opgenomen. De activiteiten van Lijm & Cultuur zijn destijds namelijk met een apart besluit (art. 19 WRO vrijstelling) toegestaan. Deze functies worden nu in het bestemmingsplan opgenomen. De vergunde vergunningen en/ of de onderzoeken waarnaar in de zienswijze gerefereerd wordt, zijn destijds uitgevoerd

ontplooiën die geen overlast veroorzaken of de woon- of leefomgeving van anderen aantasten. In tegenstelling tot hetgeen de gemeente in de beantwoording van de zienswijzen aangeeft (p.21), wil Lijm & Cultuur geen vrijbrief voor eigen ontwikkelingen. Wel wil zij dat de plannen, waarmee zowel de raad als het college hebben ingestemd, ook planologisch mogelijk worden gemaakt en niet worden belemmerd door latere ontwikkelingen die leiden tot een beperking van de (ontwikkelings) mogelijkheden en doelstellingen van Lijm & Cultuur.

Om die reden heeft Lijm & Cultuur aangegeven dat eventuele transformatie dient plaats te vinden in overleg en met inachtneming van de bestaande activiteiten binnen het gebied die de transformatie in gang zetten, zoals Lijm & Cultuur. Door de huidige voorgenomen transformatieplannen kunnen reeds in gang gezette ontwikkelingen zoals Lijm & Cultuur geschaad worden. De komst van woningen zullen ervoor zorgen dat de activiteiten bij Lijm & Cultuur beperkt worden, omdat de leefomgeving van de bewoners hierdoor mogelijk zal worden aangetast. De opvatting van de gemeente dat hier geen sprake van zal zijn, overtuigt - gelet op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en de daarin opgenomen visie voor de toekomst - niet.

Antwoord

Er is in hoofdzaak sprake van een conserverend bestemmingsplan. De transformatieopgave wordt groter en grootser voorgespiegeld in de inspraakreactie, dan in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Voor zover al gemengd gebied nagestreefd wordt, betreft dit binnen dit bestemmingsplan slechts ondergeschikte onderdelen en heeft dit vooral betrekking op het noordelijke deel van Schieoevers Noord en niet op de omgeving van Lijm & Cultuur. De Nieuwe Haven en de grond ten noorden daarvan zal op lange termijn veranderen in een gebied voor kenniswerkers en creatieven met een mix van wonen en werken.

Deze plannen (inclusief woningbouw) rondom de Nieuwe Haven zijn niet in dit bestemmingsplan gefaciliteerd en daar kan op deze plek dan ook geen bezwaar tegen aangetekend worden. In dit bestemmingsplan zijn de door Lijm & Cultuur gewenste eigen ontwikkelingen in de ogen van de gemeente voldoende gefaciliteerd, daarbij rekening houdend met de voor alle overige bedrijven ook geldende milieunormen. Bij eventuele ontwikkelingen maakt de gemeente altijd een integrale afweging waarbij alle belangen meegewogen worden, dus ook die van omwonenden en/ of omliggende bedrijven.

In het bestemmingsplan Schieoevers Noord heeft een groot aantal gronden nog steeds, net zoals in het geldende bestemmingsplan, de bestemming Bedrijventerrein gekregen. Er zijn op deze locaties (nog steeds) (watergebonden) bedrijven toegestaan.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

3 Samenvatting

Milieueffectrapport (MER) Delft Zuidoost

Indiener bestrijdt dat sprake zou zijn van een nieuwe ontwikkeling met een groei van 165.000 naar 250.000 bezoekers per jaar (zie o.a. toelichting p. 9, 34 en 51). Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar van een bestaande activiteit met 250.000 bezoekers per jaar.

De gemeente verwijst in de Nota Inspraak en Overleg naar de opgestelde MER en het feit dat op grond van de verleende vrijstelling ruimte zou worden geboden voor 165.000 bezoekers per jaar. Indiener merkt hierover het volgende op. Met de vrijstelling en bouwvergunningen uit 2006 en de vrijstelling uit 2008 is de planologische situatie vastgelegd. In de onderzoeken in het kader van de ruimtelijke onderbouwing van deze besluiten is een bezoekersaantal van 250.000 bezoekers per jaar voor het gehele terrein

5 Samenvatting

Geen cultureel centrum maar cultureel bedrijventerrein

In de zienswijzen naar aanleiding van het voorontwerp is aangegeven dat Lijm & Cultuur ten onrechte als een cultureel centrum wordt aangeduid, maar meer als een cultureel bedrijventerrein moet worden beschouwd. In de Nota Inspraak en overleg (p. 25) heeft de gemeente aangegeven dat deze term zou worden overgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is dit echter niet gebeurd en is thans aangegeven dat sprake is van een evenementenlocatie of evenemententerrein (o.a. p. 15, p. 26, p. 29, p. 30, p. 34, p. 71). Deze aanduiding doet echter geen recht aan de feitelijke situatie.

De term 'evenementenlocatie' impliceert dat slechts sprake is van een evenemententerrein en miskent dat er ook nog gebouwen van Lijm & Cultuur op het terrein aanwezig zijn, alsmede een (licht)bedrijf. Daarbij geldt dat niet alleen evenementen plaatsvinden, maar ook andere activiteiten (zie definitie culturele doeleinden en evenementen). Er is daarom meer sprake van een bedrijventerrein met een ontheffing voor cultuur.

Antwoord

Indiener heeft gelijk dat we in de toelichting niet 'cultureel bedrijventerrein' hebben opgenomen. We willen Lijm & Cultuur graag faciliteren en gaan dit alsnog overnemen. In de ministeriële regeling (SVBP, standaardvoorschriften bestemmingsplannen) is aangegeven dat bij een locatie voor culturele doeleinden en evenementen de bestemming Cultuur en Ontspanning dient te worden opgenomen. Er kan niet de bestemming 'Bedrijventerrein' worden opgenomen, omdat de functie culturele doeleinden en evenementen een te belangrijke functie is op deze locatie. Binnen de bestemming Cultuur en Ontspanning zijn diverse functies toegestaan: culturele doeleinden en evenementen, evenemententerrein, theatertuin, horeca, bedrijven, verkeer, nutsvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Voor het begrip 'culturele doeleinden en evenementen' is een definitie opgenomen. Hieronder vallen alle functies van Lijm & Cultuur. Juridisch gezien is de in de definitie opgenomen bepaling bepalend, niet de overkoepelende term.

Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan. De toelichting zal worden aangepast; de locatie Lijm & Cultuur zal worden aangehaald als 'cultureel bedrijventerrein'.

6 Samenvatting

Aanwijzing als monument

Naar aanleiding van de zienswijzen is het besluit tot aanwijzing als gemeentelijk monument d.d. 18 februari 2009, gewijzigd bij besluit van 20 september 2011, in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen (p. 72). Bij besluit van 28 september 2010 heeft het College de huisnummering echter gewijzigd. Hierdoor zijn de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen huisnummers onjuist. Het ketelhuis heeft thans huisnummer 272a, het restaurant heeft huisnummer 272b en de werkplaats huisnummer 272c. Verzocht wordt dit aan te passen.

Antwoord

Indiener heeft gelijk, de huisnummering is inderdaad gewijzigd door middel van een specifiek hiervoor genomen besluit. De huisnummers staan foutief op de ondergrond. De ondergrond wordt aan de gemeente aangeleverd, dit is een officiële kaart. Deze kunnen we niet handmatig aanpassen. Zodra er een nieuwe versie beschikbaar is van de ondergrond, zal deze ondergrond worden aangepast. Ten overvloede, de ondergrond is opgenomen ter ondersteuning, hij maakt geen deel uit van het gewaarmerkte,

de grondslag voor is. Uitgangspunt van de plannen is dat er niet meer dan 250.000 bezoekers per jaar zullen komen. Er is echter nooit een onderscheid gemaakt tussen grootschalige evenementen met meer dan 5000 bezoekers en overige evenementen. Ook de beperking van 12 keer per jaar voor evenementen met meer dan 5000 bezoekers is nooit aan de orde geweest. Deze bepalingen zijn ook verder niet onderbouwd. Indiener ziet de noodzaak van deze beperkingen niet en verzoekt daarom artikel 4.3.1. onder a en b van de planregels te verwijderen, mede ter voorkoming van een beperking in ontwikkelingsmogelijkheden en eventueel daaruit voortvloeiende schade.

Antwoord

Voor het antwoord wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.1. In het ontwikkelingsplan staan de grootschalige- (maximaal 12 dagen per jaar meer dan 5.000 bezoekers) en overige evenementen (tot 5.000 bezoekers) omschreven. Dit vastgestelde ontwikkelingsplan is het uitgangspunt voor het opstellen van de bestemmingsplanregels. Gezien de bestaande woonomgeving is het niet mogelijk om meer dan 12 dagen per jaar grootschalige evenementen met muziekkuitvoeringen toe te staan. Het bevreemdt ons dat op deze wijze het rapport ter discussie wordt gesteld.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

10 Samenvatting

Ondergeschikte horeca

In het gewijzigde artikel 4 van de planregels is opgenomen dat de voor cultuur en ontspanning aangewezen gronden o.a. zijn bestemd voor horeca. Ten aanzien van ondergeschikte horeca geldt op grond van artikel 4.3.1 onder f het bepaalde in artikel 24.2 sub c van de planregels. Hierin is bepaald dat het bvo gebruik ten behoeve van het uitoefenen van ondergeschikte detailhandel en horeca nooit meer mag bedragen dan 15% van het totale bvo van de hoofdbestemming met een maximum bvo van 250 m².

Deze bepaling beperkt de mogelijkheden die Lijm & Cultuur thans op basis van de in 2008 verleende vrijstelling heeft. Op basis van deze vrijstelling geldt dat ondersteunende horeca ten behoeve van de functie culturele doeleinden en evenementen voor het gehele terrein is toegestaan. Zo kan ten tijde van en ten behoeve van een te organiseren activiteit of evenement op het gehele terrein horeca plaatsvinden. De exploitatievergunning is hier ook op afgestemd. In de Nota Inspraak en Overleg (p.26) is aangegeven dat in het ontwerpbestemmingsplan conform de vrijstelling zou worden opgenomen dat ondergeschikte horeca ten behoeve van culturele doeleinden en evenementen op het gehele terrein is toegestaan. Dit is echter niet gebeurd. Op basis van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bepaling is immers ondergeschikte horeca beperkt tot een maximum bvo van 250 m² en 15% van het totale bvo. Bovendien is onduidelijk wat het gebruik ten behoeve van ondergeschikte detailhandel en horeca van maximaal 15% precies inhoudt. Betreft het gebruik of het percentage van 15% alleen de bar of ook de mensen die gebruik maken van de bar en hun consumpties nuttigen? Gelet op de verleende vrijstelling zou moeten gelden dat ondersteunende horeca voor het gehele terrein is toegestaan. Verzocht wordt dit alsnog aan te passen. Dit betekent dat in ieder geval artikel 4.3.1. onder f van de planregels dient te worden geschrapt, danwel moet worden gewijzigd in die zin dat de beperking tot 250 m² bvo wordt geschrapt en het percentage van 15% wordt verduidelijkt in lijn met de verleende vrijstelling.

Antwoord

Voor het antwoord wordt ook verwezen naar de beantwoording onder 2.1.1.

daarom ook een kantoorfunctie in artikel 4, eerste lid van de planregels op te nemen en artikel 4.3.1. onder g en artikel 4.3.3 onder e van de planregels te verwijderen.

Antwoord

In de ruimtelijke onderbouwing is meegewogen dat geluidhinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan. Geluidhinderlijke inrichtingen zijn bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onderdeel D van het besluit omgevingsrecht. De activiteiten van Lijm & Cultuur, zoals disco's en feesten, optredens en dergelijke vallen niet onder deze bepaling.

Zie voor de beantwoording wat betreft de zelfstandige kantoren, zie ook de beantwoording nr. 11 hierboven. De bij Lijm & Cultuur reeds aanwezige kantoren zullen worden toegestaan.

Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

13 Samenvatting

Toelichting op de bestemming 'cultuur en ontspanning'

In hoofdstuk 3.2.2. (p. 11) is de toelichting op de bestemming 'cultuur en ontspanning' gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. De toelichting zoals deze thans in het ontwerp is opgenomen, doet geen recht aan de voorgenomen bestemming. Als bijlage 1 is de tekst opgenomen met een aantal suggesties voor wijzigingen, mede naar aanleiding van deze zienswijzen.

Antwoord

De tekst in de toelichting zal grotendeels worden aangepast conform de suggesties. Met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan.

Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan. De tekst in de toelichting komt te luiden:

"De locatie Lijm & Cultuur heeft de bestemming Cultuur en Ontspanning gekregen. Op dit terrein zijn culturele doeleinden en evenementen toegestaan. Hieronder worden verstaan culturele activiteiten alsmede evenementen in de breedste zin van het woord zoals bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) productpresentaties, theatervoorstellingen, concerten, festivals, beurzen en standbouw, feesten en partijen, kermissen, vergaderingen, demonstratieve vertoningen, markten, sportmanifestaties, exposities en voorstellingen waaronder tevens begrepen de aan deze functies gerelateerde horeca en kantoren. Deze definitie is opgenomen in artikel 1 van de planregels.

Daarnaast is een evenemententerrein toegestaan. Ook zijn zelfstandige bedrijven, horeca, verkeer, nutsvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen zoals parkeren toegestaan."

"Zelfstandige horeca is uitsluitend toegestaan in de gebouwen. Het betreft bij voorbeeld een restaurant of een café. De maximale vloeroppervlakte van zelfstandige horeca mag niet meer bedragen dan 600 m² bvo. Het (buiten) terrein kan gebruikt worden als terras. Ondergeschikte horeca is op het gehele terrein toegestaan.

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan, met uitzondering van de op het moment van vaststelling aanwezige kantoren. Deze op het moment van vaststelling aanwezige kantoren zijn gerelateerd aan culturele doeleinden en evenementen. Onzelfstandige kantoren/kantoren behorende bij een bedrijf, zijn toegestaan waarbij het kantooroppervlak per bedrijfsvestiging niet meer mag bedragen dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 3.000 m² bvo.

Zelfstandige bedrijven zijn toegestaan. De bedrijven dienen echter te behoren tot maximaal categorie 3.2. van de LvB. Kermissen behoren tot categorie 4 van de LvB, maar zijn wel toegestaan omdat zij onder het begrip culturele doeleinden en evenementen vallen en de beperking tot maximaal categorie 3.2 slechts ziet op de subcategorie bedrijven zoals genoemd in artikel 4.1 onder e van de planregels. Het bedrijf Improve is een zelfstandig bedrijf en is dus toegestaan binnen deze bestemming.

Binnen de bouwvlakken zijn gebouwen toegestaan. De bouwhoogte bedraagt gedeeltelijk 18 en 12 meter met een bebouwingspercentage van maximaal 70%. Voor bouwwerken, geen

Antwoord

Het is correct dat binnen de bestemming Verkeer (boven het land) de maximale hoogte van een brug lager is dan de maximale hoogte van de nieuwe Gelatinebrug. In de bestemming Verkeer mag een brug maximaal 5 meter hoog zijn. Daarnaast is speciaal voor de aanlanding op deze locatie op de oost- en westoever van de Schie een constructie of aarden wal toegestaan van maximaal 3 meter hoog. In de bestemming Water (boven het water) is de maximale hoogte van een brug 25 meter. Deze hoogte is opgenomen zodat er een pyloon of pylonen kunnen worden gerealiseerd. In de maximale hoogte is ook rekening gehouden met een beweegbare brug in open toestand. Er zijn privaatrechtelijke afspraken (dienstverleningsovereenkomst) gemaakt tussen de gemeente als eigenaar van de gronden en Lijm & Cultuur als beheerder van de gronden. Lijm & Cultuur is door de gemeente Delft betrokken bij het proces om te komen tot een goede inpassing van de fietsroute tussen Rotterdamseweg en Gelatinebrug. Er zijn tussen de gemeente en Lijm & Cultuur geen afspraken gemaakt over de maatvoering. Deze afspraken blijven bestaan. De gemeente blijft ook in de toekomst eigenaar van het evenemententerrein.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de breedte van de route en de brug nog niet definitief is bepaald en de definitieve breedte in de vaststelling van het bestemmingsplan verwerkt zal worden. Dit klopt ook. Bij de vaststelling zal de definitieve maximale breedte en hoogte worden opgenomen. Het is dus mogelijk dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan de maximale breedte en hoogte wordt aangepast. Het project Gelatinebrug streeft naar een gelijke hoogte als de Abtswoudse brug. Vanaf de brug geleidelijk verlopend naar bestaand maaiveldniveau. Voor de verduidelijking: 'gelijkvloers' met de Abtswoudse brug is nog steeds een verhoging ten opzichte van het omliggende maaiveld. De brug zal worden ingericht voor langzaamverkeer. Het is wel mogelijk dat een motoragent of een onderhoudsvoertuig (veegwagen) incidenteel het fietspad gebruikt zoals dit wel vaker gebeurt bij vergelijkbare bruggen.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

16 Samenvatting

Artikel 18: bestemming waarde-archeologie

Het perceel aan de Rotterdamseweg 270 heeft in het ontwerpbestemmingsplan tevens de bestemming 'waarde-archeologie II'. Voor bouwwerken moet voordat een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of, en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.

In het kader van de verleende vrijstellingen en bouwvergunningen heeft destijds een uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Er is voor aanvang van de grondsanering een verklaring afgegeven aan de Gemeente waaruit blijkt dat er op het terrein geen archeologische waarden zijn gevonden. Deze verklaring is bij uw gemeente bekend. In het kader van de bodemsanering is de grond van het terrein ten minste een meter diep volledig gekeerd. Indiener verbaast zich erover dat in de Nota Inspraak en Overleg wordt gesteld dat deze informatie niet bekend is bij de gemeente.

Gelet op het voorgaande handhaaft indiener zijn standpunt dat het niet noodzakelijk en overbodig is om het perceel tevens de bestemming 'waarde –archeologie' te geven, nu er op het perceel geen archeologische waarden meer zijn te verwachten. Verzocht wordt ook het perceel aan de Rotterdamseweg 270 van deze bestemming uit te zonderen.

Antwoord

Het toestaan van een tuincentrum na verkregen omgevingsvergunning is in strijd met het eigen detailhandelsbeleid van de gemeente. De opgeworpen hindernis van de omgevingsvergunning beperkt Leeuw & Stein onnodig in haar bewegingsvrijheid en wordt op geen enkele ruimtelijk relevante wijze gemotiveerd. Verzocht wordt de bestemming 'tuincentrum' onvoorwaardelijk in het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord

In het detailhandelsbeleid is aangegeven dat een tuincentrum overeenkomstig het provinciale beleid, gerekend wordt tot de branches die op de perifere detailhandelslocatie Leeuw & Stein zijn toegelaten.

Er is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nog geen concreet (bouw)plan ingediend. Daardoor is de ruimtelijke impact nog niet in te schatten. We kiezen ervoor om de ruimtelijke impact pas bij een concreet plan te beoordelen. Er wordt daarom gekozen om een afwijkingsmogelijkheid op te nemen voor tuincentra. Zodra een concreet plan wordt ingediend zal de ruimtelijke impact van het plan worden beoordeeld en naar aanleiding daarvan wordt bepaald of de afwijkingsmogelijkheid wordt toegepast.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

2 Samenvatting

Detailhandel in volumineuze goederen

In de Nota inspraak en overleg (B.2.5.) is aangegeven dat om branchevervaging te voorkomen en handhavingsmogelijkheden in dat kader niet te beperken, de door inspreker voorgestelde toevoeging - "in overwegende mate" - aan de begripsbepaling van detailhandel in zeer volumineuze goederen, niet wordt overgenomen. Daarmee is het probleem niet opgelost. Er is namelijk geen enkel bedrijf dat alleen volumineuze goederen verkoopt. Dit gaat altijd gepaard met een zeker nevenassortiment van niet-volumineuze bijbehorende artikelen.

De angst voor branchevervaging en beperking van handhavingsmogelijkheden verandert de werkelijkheid niet. Door de werkelijkheid niet te onderkennen, zullen juist handhavingsproblemen ontstaan.

Aangezien de verkoop van (zeer) volumineuze artikelen zonder nevenassortiment/accessoires van minder volumineuze aard (nagenoeg) niet uitvoerbaar is, verdient het aanbeveling hierover iets in het bestemmingsplan op te nemen. In de Ontwerp Actualisering 2012 van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland is hierin voorzien doordat in artikel 9. lid 3 de volgende bepaling over nevenassortimenten bij perifere detailhandel is opgenomen:

"Bestemmingsplannen voor gronden die zijn bestemd voor detailhandel, zoals bedoeld in lid 2, onder a, b, c en d, stellen regels aan de neven assortimenten. De oppervlakte van deze winkelvoorzieningen mag voor een deel voor de verkoop van nevenassortiment worden gebruikt. Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
- b) het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak; en
- c) uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur."

Het overnemen van bovenstaande bepaling in het bestemmingsplan lost zowel het door inspreker gesignaleerde probleem, als de door de gemeente gesignaleerde problemen op. Bovendien wordt tegemoet gekomen aan de wens van de gemeente voor wat betreft de branchering van Leeuw & Stein aan te sluiten bij de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

Antwoord

is aangepast in de verordening kan dit niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het bestemmingsplan mag niet in strijd met de verordening zijn, dat geldt ook voor de wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

4 Samenvatting

Horeca

Indiener stelt het zeer op prijs dat het bestemmingsplan zelfstandige horeca op Leeuw & Stein mogelijk heeft gemaakt. Indiener begrijpt echter niet waarom deze mogelijkheid beperkt is tot één vestiging met een maximum bruto vloeroppervlakte van 250 m² en waarom het alleen is toegestaan in één van de drie bouwblokken. Voor deze beperkingen worden geen ruimtelijk relevante argumenten gegeven. Het maakt ruimtelijk gezien toch niet uit in welk bouwblok de horeca gevestigd wordt? In de exploitatie van Leeuw & Stein kan het wel veel uitmaken. Als Leeuw & Stein een kandidaat heeft voor een ruimte in één van de twee noordelijk gelegen bouwblokken en er niets beschikbaar is in het zuidelijke bouwblok, kan geen vestiging plaatsvinden.

Waarom de horecavestiging niet groter mag zijn dan 250 m² is ook niet duidelijk. Vrijwel alle door Leeuw & Stein verhuurde units zijn groter dan 250 m². De oppervlaktebeperking maakt het voor Leeuw & Stein bijzonder moeilijk een horecagelegenheid te huisvesten. Het is ruimtelijk gezien beter de oppervlakte van de horecavestiging over te laten aan de markt en derhalve in het bestemmingsplan hieraan geen beperkingen te stellen.

Hetzelfde geldt voor het aantal horecavestigingen. Indien de gemeente het wenselijk blijft vinden de oppervlakte van een horecavestiging te beperken, is het, gelet op de omvang van de units op Leeuw & Stein, logischer het maximum op 1.000 m² te stellen. Er wordt verzocht horeca in alle bouwblokken van Leeuw & Stein mogelijk te maken, zonder beperking in aantal en oppervlakte. Voor zover de gemeente Delft meent dat er wel een maximum aan de oppervlakte van een horecavestiging gesteld moet worden, wordt verzocht dat maximum op 1.000 m² te stellen.

Antwoord

Er is maximaal één horecavestiging mogelijk op Leeuw & Stein. Er is een oppervlaktebeperking van 250 m² gesteld, dit is een reguliere maat voor een horecavestiging. De horeca is ondersteunend aan de pdv-bestemming. Het is niet de bedoeling om een horecabestemming aan het terrein te geven. Het blijft een ondergeschikte en ondersteunende functie. Het toestaan van een grotere oppervlakte zal daar haaks op staan. Er is ook geen reden om aan te nemen dat er een grotere maat nodig is.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

5 Samenvatting

Dienstverlening

De hierboven aangevoerde argumenten tegen de beperking van de bestemming horeca tot één bouwblok gelden ook voor de beperking van de bestemming 'dienstverlening' tot één bouwblok op Leeuw & Stein. Ook voor deze beperking worden geen ruimtelijk relevante argumenten gegeven, terwijl de (flexibiliteit van de) exploitatie van Leeuw & Stein hierdoor aanzienlijk wordt belemmerd. Verzocht wordt ook de bestemming 'dienstverlening' voor alle drie de bouwblokken op Leeuw & Stein toe te staan.

Antwoord

Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is dienstverlening toegestaan tot een

2.5. 1268323

1 Samenvatting

Aantal evenementen en bezoekers

In een bestemmingsplan dient te worden geregeld hoeveel evenementen er maximaal per jaar mogen plaatsvinden en hoeveel bezoekers deze mogen trekken. In het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor maximaal 250.000 bezoekers per jaar, waarbij er maximaal 12 evenementen per jaar mogen plaatsvinden met meer dan 5000 bezoekers (art. 4.3.1, sub a t/m c). Indien er is van mening dat deze regeling te beperkt is en onvoldoende waarborgen voor een goede woon- en leefomgeving biedt.

Ten eerste is het ongewenst dat er geen maximum aantal bezoekers is gesteld bij de 12 grootschalige evenementen. De omgeving, die mede bestemd is voor wonen, kan slechts een bepaald maximum aantal bezoekers per (grootschalig) evenement verdragen op het gebied van verkeer, parkeren, geluid en natuur/milieu. Een evenement met bijvoorbeeld 15.000 bezoekers is onwenselijk.

Ten tweede moet er een beperking worden gesteld aan het aantal 'kleinere' evenementen. Een evenement dat 1000, 2500 of 4000 bezoekers trekt, heeft net zo goed een negatieve uitwerking op de omgeving. Bovendien kunnen volgens de planregels naast 12 grootschalige evenementen met 5000 bezoekers ook ruim 45 evenementen met 4000 bezoekers per jaar plaatsvinden. Alleen voor de echt kleinschalige activiteiten, waarbij gedacht moet worden aan maximaal enkele honderden bezoekers, is geen nadere eis nodig. Kortom, de grens van 5000 bezoekers ligt te hoog, dan wel dient er meer gedifferentieerd te worden naar (maximum) aantal bezoekers.

Waarom wordt er bijvoorbeeld niet nauwer aangesloten bij de specificatie van evenementen in de ruimtelijke onderbouwing van de vrijstelling ex artikel 19 WRO d.d. 8 oktober 2008 (Ontwikkelingsplan Gelatinepark d.d. april 2006 en d.d. september 2004)?

Antwoord

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar Lijm en Cultuur. Dit heeft geresulteerd in het rapport 'Onderbouwing Lijm en Cultuur'. In dit onderzoek is rekening gehouden, enerzijds met de reeds in de vrijstelling/ bouwvergunning toegestane activiteiten van Lijm en Cultuur en anderzijds met de bestaande omgeving. In dit onderzoek is gezocht naar een optimum situatie. Er is dus wel degelijk rekening gehouden met de omgeving en er is voldoende specifiek bepaald welke voorwaarden en beperkingen aan de activiteiten is gesteld. Zie voor het overige ook het antwoord onder 2.1.1.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

2 Samenvatting

Beperkingen voor toekomstige ontwikkelingen

In het rapport Onderbouwing Lijm & Cultuur wordt op pagina 7 over het toestaan van grootschalige evenementen vermeld: "Dit leidt naar verwachting wel tot beperking voor toekomstige ontwikkelingen." Hoe is hiermee in het ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden: welke ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan niet (meer) mogelijk?

Antwoord

Met de bovengenoemde zin wordt bedoeld dat indien er nieuwe activiteiten worden ontwikkeld in de omgeving, dat er dan rekening moet worden gehouden met bestaande activiteiten. De bestaande activiteiten zijn het uitgangspunt. Het gaat om toekomstige ontwikkelingen die nu nog niet bekend zijn en nu dus ook nog niet in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Als voorbeeld: stel de wens ontstaat om nieuwe woningen in de omgeving van Lijm en Cultuur te realiseren. Dan zijn de activiteiten van Lijm en Cultuur het uitgangspunt. Indien de activiteiten van Lijm en

er maatwerk geleverd worden. Bij de vijf tot acht grote evenementen die de afgelopen jaren op het evenemententerrein van Lijm en Cultuur hebben plaatsgevonden is dit goed verlopen. Er waren voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

4 Samenvatting

Water

In het rapport Onderbouwing Lijm & Cultuur wordt op pagina 10 vermeld: "In het Ontwikkelingsplan Gelatinepark d.d. september 2004 is vermeld dat voor het evenemententerrein geldt dat 1/3 van het oppervlak verhard wordt, 1/3 van het oppervlak half verhard wordt en dat het resterende 1/3 deel onverhard is (gras). Uitgangspunt is dat het hemelwater in de bodem zijgt, ook als er evenementen op het terrein plaatsvinden."

Waar zijn deze eisen terug te vinden in het bestemmingsplan? Indien deze niet zijn opgenomen, wordt verzocht deze alsnog op te nemen.

Antwoord

Bovengenoemde eis is opgenomen in het Ontwikkelingsplan Gelatinepark uit 2004. Destijds was dit een eis voor het afwijken van het bestemmingsplan en de te verlenen vergunning(en). In het ontwerpbestemmingsplan Schieoevers Noord zijn bouwvlakken opgenomen; alleen op deze locatie mogen gebouwen worden neergezet met een maximum bebouwingspercentage van 70%. Op de overige gronden zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van fietsenstallingen. Door het vastleggen van deze regels voor bebouwing is er voldoende gewaarborgd dat er geen problemen ontstaan met hemelwater. Het hoogheemraadschap is hiermee akkoord.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

5 Samenvatting

Groen en ecologie

In het rapport Onderbouwing Lijm & Cultuur wordt op pagina 11 vermeld: "Er dient een aantrekkelijke leefomgeving voor zoogdieren, libellen en vlinders op het terrein aanwezig te zijn. Indien de gebruikseisen van het terrein zodanig zijn dat een doorgaande verbindingszone niet kan worden gerealiseerd, kan dat door het gebruik van stepping stones. Dit zijn kleine groepen bomen en struikgewas die op het terrein worden geplaatst en die bovengenoemde diersoorten een schuilplaats kunnen bieden."

Waar zijn deze eisen terug te vinden in het bestemmingsplan? Indien deze niet zijn opgenomen, wordt verzocht deze alsnog op te nemen.

Antwoord

Deze tekst is opgenomen in het Ontwikkelingsplan uit 2004. Destijds was het een eis voor het afwijken van het bestemmingsplan en de te verlenen vergunning. In het bestemmingsplan Schieoevers Noord zijn bouwvlakken opgenomen met een bebouwingspercentage. Daarbuiten mag niet gebouwd worden met uitzondering van fietsenstallingen. De doorgaande verbindingszone is door deze bouwbeperking mogelijk gemaakt op het terrein. Bovendien is dit terrein op dit moment groen ingericht.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

6 Samenvatting

De bestemming 'cultuur en ontspanning': bedrijven

Indiener heeft er bezwaar tegen dat het kantooroppervlak per bedrijfsvestiging 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen, met een maximum van 3.000 m² bvo (art. 4.3.1, sub g). Dit roept de volgende vragen op:

In de planregels is voor zelfstandige horeca een maximale milieucategorie opgenomen (art. 4.3.2). Waarom wordt deze niet ook opgenomen voor de overige toegestane bestemmingen uit art. 4.1, zoals bedrijven?

Antwoord

In artikel 4.3.2 is voor bedrijven een maximale milieucategorie opgenomen, niet voor horeca. Voor horeca is geen maximale milieucategorie opgenomen. Het is niet noodzakelijk om voor andere functies dan bedrijven een milieucategorie op te nemen. Het wel/ niet opnemen van een milieucategorie is ook als zodanig meegewogen in het onderzoek voor Lijm en Cultuur. In dit onderzoek zijn alle mogelijke activiteiten binnen culturele doeleinden en evenementen, evenemententerrein, horeca en theatertuin meegenomen in het bepalen van het optimum. Er is hierbij geen onderscheid gemaakt in milieucategorieën. Het opnemen van een milieucategorie voor andere functies is niet noodzakelijk en daarom wordt alleen voor bedrijven de milieucategorie beperkt.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

8 Samenvatting

Opslag van vuurwerk

Het is verboden op deze locatie meer dan 10.000 kilogram consumentenvuurwerk op te slaan en/of te verkopen. Verzocht wordt duidelijk te maken waarom opslag en verkoop van bijvoorbeeld 9000 kilogram vuurwerk wel veilig en passend zou zijn in de omgeving.

Antwoord

In het Vuurwerkbesluit (22 januari 2002) staat in artikel 2.2.4, eerste lid dat een onderneming die minder dan 10.000 kg consumentenvuurwerk wil opslaan en verkopen, verplicht is een melding aan het bevoegd gezag te doen. In het besluit staat ook dat er alleen op 29, 30 en 31 december verhandeld mag worden aan particulieren. Op deze manier is het aannemelijk dat alleen in de aanloop tot het einde van het jaar, consumentenvuurwerk aanwezig is op deze plaatsen. De rest van het jaar zal het elders worden opgeslagen.

De regels in het bestemmingsplan sluiten aan bij het Vuurwerkbesluit. Opslag en verkoop van consumentenvuurwerk tot 10.000 kilogram wordt algemeen aanvaardbaar geacht op bedrijventerreinen. Het is niet toegestaan om meer dan 10.000 kilogram op te slaan en/ of te verkopen en ook professioneel vuurwerk is niet toegestaan.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

9 Samenvatting

De afwijkingsmogelijkheid voor milieucategorie 4

Primair is deze milieucategorie veel te zwaar voor deze (woon)omgeving. Indiener ziet niet in wat dit bijdraagt aan cultuur en ontspanning. Verzocht wordt deze mogelijkheid te schrappen, dan wel een goede ruimtelijke onderbouwing te geven voor deze afwijkingsmogelijkheid. Een dergelijke onderbouwing kan namelijk niet pas bij het toestaan van daadwerkelijk afwijken van het bestemmingsplan worden gemaakt. Is het niet mogelijk deze afwijkingsmogelijkheid nog meer te specificeren voor functies die direct bijdragen aan cultuur en ontspanning? Indien op deze locatie toch een kermis mogelijk dient te kunnen worden gemaakt, kan dat toch zo worden opgenomen?

Antwoord

Binnen de bestemming Cultuur en Ontspanning zijn (zelfstandige) bedrijven toegestaan t/m milieucategorie 3.2. Deze bedrijven hoeven niet bij te dragen aan cultuur en ontspanning. Onder voorwaarden is milieucategorie 4 toegestaan, echter deze activiteiten dienen dan wel naar aard en invloed op de omgeving geacht te kunnen

12 Samenvatting

De algemene afwijkingsregels

Volgens art. 25.2 is de toetsing voor afwijking van het bestemmingsplan beperkt tot:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit
- c. en de verkeersafwikkeling ter plaatse

Voorgesteld wordt hier 'de kwaliteit van de leefomgeving' (waaronder in ieder geval sociale veiligheid, groen en geluid zouden vallen) aan toe te voegen.

Antwoord

De algemene afwijkingsregels gaan over ondergeschikte wijzigingen. Hiervoor is het niet nodig om deze extra voorwaarde toe te voegen. Daarnaast is deze voorwaarde niet voldoende objectief bepaalbaar. Deze voorwaarde wordt niet aan de afwijkingsregels toegevoegd. De opgenomen voorwaarden bieden voldoende bescherming.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

2.6. 1265067

1 Samenvatting

Er is een probleem met de toegankelijkheid van de panden aan de Zuideinde en Abtswoudseweg voor personen en vrachtverkeer.

Antwoord

De bestaande wegen zullen, net zoals in het geldende bestemmingsplan, de bestemming Verkeer krijgen. De verkeersstructuur wordt niet veranderd. In een bestemmingsplan wordt aangegeven waar bijvoorbeeld wegen en groen zijn toegestaan, maar de exacte inrichting van de openbare ruimte wordt niet door het bestemmingsplan bepaald. De huidige inrichting van de openbare ruimte is tijdelijk, op den duur zal deze worden aangepast. Daarbij is de auto-bereikbaarheid van de huidige bedrijfspercelen uitgangspunt.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

2.7. Belangenvereniging TU Noord

1 Samenvatting

Gevolgen doorvaarthoogte Gelatinebrug voor helling

In de toelichting en de regels wordt de Gelatinebrug beschreven. Hieruit volgt dat het (gemiddelde) hellingspercentage van de aanlanding op de westoever (lengte: 65m) bij een maximale hoogte van de aanlanding (hoogte: 3m) ongeveer 4,6% zal bedragen. De Belangenvereniging is van mening dat dit een te hoog hellingspercentage is en pleit voor een lagere brug met ook een lagere doorvaarthoogte, welke meer in lijn is met de bestaande fietsbruggen Abtswoudsebrug & Hambrug (beide 1,40m) en gebruikelijke (CROW) normering & best practice¹. Zeker gezien de ligging van de Gelatinebrug (tussen Abtswoudsebrug en Kruithuisbrug) en het voorlopig ontbreken van een doorgaande verbinding onder het spoor met de wijk Voorhof, zal de Gelatinebrug anders te weinig (concurrentie) voordeel geven.

Antwoord

In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor de Gelatinebrug. Er zijn in het ontwerpbestemmingsplan daarom maximale bouwhoogten opgenomen, waarbinnen de brug moet worden gerealiseerd. De hellingspercentages zijn op dit moment nog niet

4 Samenvatting

Kennelijke fout financiële herplantplicht

"Als uiteindelijk blijkt dat inpassen of verplanten niet mogelijk is, kan eventueel worden gekapt. Daarbij geldt een financiële herplantplicht indien ook herplanten niet mogelijk is, geldt een financiële herplantplicht." (pagina 42).

Antwoord

De tekst in de toelichting klopt niet, het eerste woord 'financiële' dient te worden geschrapt.

Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan. De zin in de toelichting wordt aangepast en komt te luiden: "Als uiteindelijk blijkt dat inpassen of verplanten niet mogelijk is, kan eventueel worden gekapt. Daarbij geldt een herplantplicht, indien ook herplanten niet mogelijk is, geldt een financiële herplantplicht."

5 Samenvatting

Kennelijke fout in vermelding, maatbestemming en milieucategorie

In de toelichting onder 3.3.2, pagina 87, worden de maatbestemmingen aangegeven. Zowel maatbestemming als milieucategorie gaarne nazien.

Antwoord

De SBI-code voor Octatube is 281-1, en als bijbehorende categorie is 4 genoemd. Dit klopt inderdaad niet, de bijbehorende milieucategorie dient te zijn 3.2. Milieucategorie 3.2 is op de locatie van Octatube algemeen toegestaan. Een maatbestemming is daarom niet meer nodig, deze zal worden geschrapt.

Daarnaast klopt ook de omschrijving van de maatbestemmingen niet. Dit zal in het bestemmingsplan worden aangepast.

Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan. In de toelichting wordt opgenomen dat Octatube een bedrijventerrein- constructiewerkplaats' is met bijbehorende milieucategorie 3.2 van de LvB met SBI-code 281-1. De maatbestemming van Octatube wordt uit de regels geschrapt, omdat dit bedrijf al is toegestaan binnen de algemeen toegestane milieucategorie 3.2 op deze locatie. In de regels wordt ook voor betonfabriek Basal de juiste omschrijving opgenomen.

2.8. 1264615

1 Samenvatting

De Gemeente Delft heeft Baciwall BV bij de aankoop van het pand aan Hooikade 13 in 2008 verplicht tot het realiseren van een horecagelegenheid. Deze is in 2012 gerealiseerd. De bestemming Horeca voor het pand aan de Hooikade 13 is niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Schieoevers Noord. Gevraagd wordt deze horeca bestemming op te nemen.

Antwoord

Hooikade 13 heeft op de verbeelding en in de planregels de bestemming Gemengd en een specifieke functieaanduiding 'horeca' gekregen. Dit betekent dat op de begane grond een horecagelegenheid is toegestaan. Daarnaast is binnen de bestemming Verkeer aangegeven dat op gronden gelegen naast Hooikade 13 een terras is toegestaan.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.