

Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad

Van : college van B&W
Datum : 22 mei 2012
Pfh. : Pieter Guldemon
Steller : Gieta Ramawadh
tel.nr. : 1931
e-mail : gramawadh@delft.nl
Programma :
Registratie nr. : 1229552
Stuk : GR12-271 I

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Nieuwelaan 178

Gevraagde beslissing:

1. De indieners van zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan in hun zienswijzen te ontvangen.
2. Aan de ingebrachte zienswijze van 3.1 tot en met 3.9 niet tegemoet te komen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.
4. Het bestemmingsplan Nieuwelaan 178 met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0018.2001 langs elektronische weg vast te stellen waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_ NL.IMRO0503.BP0018.2001 als ondergrond is gebruikt.
5. De analoge verbeelding van het bestemmingsplan Nieuwelaan 178 vast te stellen.
6. De VROM-inspecteur en gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland te verzoeken toestemming te geven het besluit tot vaststelling eerder dan na zes weken bekend te maken, zoals bedoeld in de brief van de VROM-Inspectie, datum 26 mei 2009 met kenmerk 2009035863-Tdi-O.
7. Het bestemmingsplan Nieuwelaan 178 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;
 - B. voor wat betreft de regels de wijzigingen inhoudende:
 - A. art 4.4.3: "Het bevoegd gezag past de in lid 4.4.1, sub c bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe, indien de ruimtelijke kwaliteit niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan de relatie tot de openbare ruimte en belendende percelen, groen en mobiliteit." is verwijderd. *Dit artikel is niet relevant voor het bestemmingsplan.*
 - B. Artikel 7 lid b luidende: "ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal bouwlagen' mag de maximaal toelaatbare hoogte van een bouwlaag niet meer bedragen dan 4 m en mag de maximaal toelaatbare hoogte van een halve bouwlaag niet meer bedragen dan 1,5 m"; is veranderd in: "de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw, met uitzondering van de bovenste bouwlaag, mag worden overschreden ten behoeve van borstweringen met een maximum van 1 meter".

- C. Artikel 11 "Overige regels" is verwijderd.
- C. voor wat betreft de toelichting:
De tekst van de toelichting is geactualiseerd. In de toelichting zijn diverse tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Daarnaast hebben aanpassingen plaatsgevonden naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en uitgevoerd nader onderzoek. Paragraaf 2.2.1 'Bezonning' is gewijzigd in 'Bezonning en uitzicht'. De uitkomsten van een aanvullende bezonningsstudie en gevolgen van het bouwplan m.b.t. het uitzicht voor omwonenden in hierin opgenomen.

Samenvatting

Het voormalige CWI-gebouw aan de Nieuwelaan 178 heeft zijn functie als kantoor verloren en de gemeente heeft de gronden ter beschikking gesteld voor ontwikkeling. De projectontwikkelaar is voornemens vrije sector appartementen te realiseren op deze locatie. De bouw van de appartementen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het nieuw bestemmingsplan is nodig om de bouw van de appartementen mogelijk te maken.

1. Aanleiding

Het voormalige CWI-gebouw aan de Nieuwelaan 178 heeft zijn functie als kantoor verloren en de gemeente heeft de gronden ter beschikking gesteld voor ontwikkeling. De projectontwikkelaar is voornemens vrije sector appartementen te realiseren op deze locatie. De bouw van de appartementen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

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. Vooroverleg

Op 26 oktober 2011 is het ontwerpbestemmingsplan verzonden om overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. De overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de toelichting van het bestemmingsplan.

B Ontwerpbestemmingsplan

Na verwerking van de reacties uit het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan conform artikel 3.8. Wro in ontwerp ter inzage gelegd van 16 februari 2012 tot en met 28 maart 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.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

C. Besluit hogere grenswaarden

Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere grenswaarden op basis van de Wet geluidhinder voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon door een belanghebbende een zienswijze worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Door burgemeester en wethouders zijn de hogere grenswaarden vastgesteld.

D. Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Nieuwelaan178 wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad 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. De wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn gemotiveerd in de Nota Zienswijzen.

4. Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt.

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)

De ontwikkeling Nieuwelaan 178 is een bouwplan, waarvoor de Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verplichting tot het verhaal van gemeentelijke kosten van de grondexploitatie. Dit kan op publiekrechtelijke grondslag, via een exploitatieplan dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage dient te worden gelegd. Ook kan dit geschieden op privaatrechtelijke grondslag, via de zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer/ontwikkelaar. In dit geval is met de initiatiefnemer/ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst gesloten. De ontwikkeling vindt geheel voor rekening en risico van deze ontwikkelaar plaats.

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:

Verbeelding NL.IMRO.0503.BP0018.2001

Nota Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,

mr. J. Krul ,secretaris.

Raadsbesluit

Datum : 28 juni 2012
Registratie nr. : 1229552
Stuk : GR12-271 II

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Nieuwelaan 178

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 22 mei 2012;

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 Nieuwelaan 178 zoals nader is aangegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan;

dat het plan op 26 oktober 2011 is verzonden om overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

dat het ontwerpbestemmingsplan vervolgens vanaf 16 februari 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 indieners van zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan in hun zienswijzen te ontvangen.
2. Aan de ingebrachte zienswijze van 3.1 tot en met 3.9 niet tegemoet te komen.
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.
5. Het bestemmingsplan Nieuwelaan 178 met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0018.2001 langs elektronische weg vast te stellen waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO0503.BP0018.2001 als ondergrond is gebruikt.
6. De analoge verbeelding van het bestemmingsplan Nieuwelaan 178 vast te stellen.

- 7 De VROM-inspecteur en gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland te verzoeken toestemming te geven het besluit tot vaststelling eerder dan na zes weken bekend te maken, zoals bedoeld in de brief van de VROM-Inspectie, datum 26 mei 2009 met kenmerk 2009035863-Tdi-O.
- 8 Het bestemmingsplan Nieuwelaan 178 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;
 - B. voor wat betreft de regels de wijzigingen inhoudende:
 - A. art 4.4.3: "Het bevoegd gezag past de in lid 4.4.1, sub c bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe, indien de ruimtelijke kwaliteit niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan de relatie tot de openbare ruimte en belendende percelen, groen en mobiliteit." is verwijderd. Dit artikel is niet relevant voor het bestemmingsplan.
 - B. Artikel 7 lid b luidende: "ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal bouwlagen' mag de maximaal toelaatbare hoogte van een bouwlaag niet meer bedragen dan 4 m en mag de maximaal toelaatbare hoogte van een halve bouwlaag niet meer bedragen dan 1,5 m"; is veranderd in: "de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw, met uitzondering van de bovenste bouwlaag, mag worden overschreden ten behoeve van borstweringen met een maximum van 1 meter".
 - C. Artikel 11 "Overige regels" is verwijderd.
 - C. voor wat betreft de toelichting:

De tekst van de toelichting is geactualiseerd. In de toelichting zijn diverse tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Daarnaast hebben aanpassingen plaatsgevonden naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en uitgevoerd nader onderzoek. Paragraaf 2.2.1 'Bezonning' is gewijzigd in 'Bezonning en uitzicht'. De uitkomsten van een aanvullende bezonningsstudie en gevolgen van het bouwplan m.b.t. het uitzicht voor omwonenden in hierin opgenomen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 juni 2012.

P. de Widt

,wnd.voorzitter.

R.H. van Luyk

,griffier.