

Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad

Van : college van B&W
Datum : 7 oktober 2014
Pfh. : Ferrie Förster
Steller : K. de Boer
tel.nr. : 2220
e-mail : kdboer@delft.nl
Programma : AUB
Registratie nr. : 1718798
Stuk : GR14/490 I

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Voorhof

Gevraagde beslissing:

1. De indieners van de zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan in hun zienswijzen te ontvangen.
2. Aan de ingebrachte zienswijzen van nummer 1 en 2 geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen.
3. Aan de ingebrachte zienswijze van nummer 3 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 Voorhof met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0031-2001 langs elektronische weg vast te stellen waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO.0503.BP0031-2001 als ondergrond is gebruikt.
6. De analoge verbeelding van het bestemmingsplan Voorhof vast te stellen.
7. Het bestemmingsplan Voorhof 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 wijziging naar aanleiding van een zienswijze:
 1. Het toevoegen van de aanduiding 'gemaal' ter plaatse van het gemaal aan het Marcellus Emantspad (gelegen bij Station Zuid).

De ambtshalve wijziging betreft:
 2. De dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' is opgenomen ter plaatse van de 150 KV strook aan de zuidkant van het plangebied (bij Station Zuid). *Deze dubbelbestemming is nodig voor de 150 KV leiding van Tennenet.*
 - B. voor wat betreft de regels de wijziging naar aanleiding van de zienswijzen inhoudende:
 1. In artikel 3.1 is een nieuw sub c toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'gemaal' is een gemaal toegestaan."

Voor wat betreft de regels de ambtshalve wijzigingen:

2. Aan de definitie van 'bedrijf' in lid 1.11 is 'herstellen' toegevoegd.
Dit betreft een redactionele wijziging
3. Na lid 1.11 is een definitie van 'bedrijfsgebonden kantoor' toegevoegd. De begripsbepalingen na lid 1.11 zijn vernummerd. Het nieuwe lid 1.12 luidt als volgt:
"een deel van een ter plaatse gevestigd bedrijf waarbinnen administratieve en daarmee vergelijkbare activiteiten ten behoeve van het bedrijf worden uitgeoefend;"
De definitie is toegevoegd omdat het begrip 'bedrijfsgebonden kantoor' in de planregels wordt gehanteerd.
4. In de planregels is de tekst "exclusief LPG's" gewijzigd in "zonder LPG".
Dit is een tekstuele aanpassing.
5. In de planregels is zijn de begrippen "maximale bouwhoogte" en "maximale goothoogte" gewijzigd in "maximum bouwhoogte" en "maximum goothoogte".
Deze aanpassing is nodig om aan te sluiten bij de SVBP (de landelijke standaard voor bestemmingsplannen).
6. De leden 4.3.1 en 4.3.2 zijn gewijzigd. De nieuwe tekst luidt als volgt:

4.3.1 Milieucategorie en maatbestemming

De in lid 4.1a genoemde functie is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf t/m categorie 2' uitsluitend bedrijven uit categorie 1 en 2 van de LvB zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bouwbedrijf 1' tevens een bouwbedrijf, voorzover voorkomend in categorie 3.1 van de LvB met SBI-code 45.1, is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bouwbedrijf 2' tevens een bouwbedrijf, voorzover voorkomend in categorie 3.2 van de LvB met SBI-code 45.0, is toegestaan.

4.3.2 Overige specifieke gebruiksregels

- a. onder de ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' toegestane verkoop van motorbrandstof wordt verstaan:
 - detailhandel en opslag van motorbrandstoffen zonder LPG;
 - overige detailhandel met een bvo van maximaal 125 m².
- b. het bruto vloeroppervlak van een bedrijfsgebonden kantoor mag per bedrijfsvestiging niet meer bedragen dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf. Deze bepaling geldt niet voor de in lid 4.1b bedoelde zelfstandige kantoren."

Het gaat om een redactionele wijziging

7. De tekst van lid 4.3.2d is verplaatst naar lid 4.11
Dit is een tekstuele aanpassing.
8. Aan lid 4.3.3c is toegevoegd ", met uitzondering van objecten die reeds aanwezig en vergund waren op het tijdstip waarop het plan in ontwerp ter inzage werd gelegd"
Deze toevoeging voorkomt dat bestaande legale kwetsbare objecten worden wegbestemd.
9. In lid 4.3.3b is "4.3.2 onder a" gewijzigd in "het bepaalde onder 4.1b". In artikel 4.3.3f is de tekst "het bepaalde in lid 4.3.2 onder h" gewijzigd in "het bepaalde in lid 4.1 onder f".
Dit zijn een redactionele wijzigingen.
10. De tekst van lid 6.1i is verplaatst naar lid 6.4.1b onder 2.
Dit is een redactionele wijziging.
11. Artikel 6.4.1 is gewijzigd en komt als volgt te luiden:

6.4.1 Milieucategorie en maatbestemming

- a. de in lid 6.1a genoemde kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan voorzover zij behoren tot categorie 1 van de LvB.
- b. de in lid 6.1b genoemde bedrijven zijn toegestaan, met dien verstande dat:

1. de activiteiten behoren tot categorie 1 of 2 van de LvB;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bouwbedrijf 1' tevens een bouwbedrijf, voorzover voorkomend in categorie 3.1 van de LvB met SBI-code 45.1, is toegestaan.

Dit is een redactionele wijziging.

12. In artikel 6.4.2 (6.4.3 oud) is "in artikel 5.1 sub b t/m g" geschrapt.
Deze verwijzing is overbodig en is geschrapt. Dit is een tekstuele aanpassing.

13. Aan lid 6.5.1 is een nieuw lid a toegevoegd met de volgende tekst:
"het bepaalde in lid 6.4.1a om functies uit categorie 2 van de LvB mogelijk te maken". Daarnaast is in 6.5.1b "6.4.1a" gewijzigd in "6.4.1b".

Dit zijn redactionele wijzigingen.

14. De tekst van artikel 6.5.2 is gewijzigd en luidt als volgt:

"Het bevoegd gezag past de in lid 6.5.1 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de volgens artikel 6.5.1 sub a respectievelijk sub b toegelaten categorieën en indien de kwaliteit van leefomgeving niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed."

Dit is een redactionele aanpassing.

15. In artikel 8.2.1 is "met" gewijzigd in "ter plaatse van".
Deze wijziging is nodig om aan te sluiten bij de SVBP (de landelijke standaard voor bestemmingsplannen).
16. De tekst van de leden 15.4.1 t/m 15.4.2 is gewijzigd en luidt als volgt:

15.4.1 Milieucategorie

De uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot categorie 1 van de LvB.

15.4.2 Parkeren

Alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' is parkeren toegestaan.

15.4.4 Aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, voor zover:

- a. het bvo ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 40% van het bvo van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. de aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

15.5.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 15.4.1 om kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 2 van de LvB mogelijk te maken;
- b. het bepaalde in lid 15.4.1 om kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te laten die niet genoemd worden in de LvB;
- c. het bepaalde in lid 15.4.2 om parkeren op gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' mogelijk te maken.

15.5.2 Voorwaarden afwijken

Het bevoegd gezag past de in lid 15.5.1, sub a en b bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot categorie 1 en indien de kwaliteit van leefomgeving niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed."

17. Een nieuw artikel 17 Leiding – Hoogspanningsverbinding is toegevoegd. Het artikel luidt:

"Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. bovengrondse hoogspanningsleiding van ten hoogste 150kV;
- b. bijbehorende voorzieningen.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. In afwijking van het bepaalde in de regels voor de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de maximaal toegestane bouwhoogte voor een hoogspanningsmast 45 m bedraagt.
- b. De hartlijn van de bovengrondse hoogspanningsleiding wordt gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding-hoogspanningsverbinding'.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding en mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 onder a en onder b en toestaan dat de door de regels van de andere daar voorkomende bestemming(en) toegelaten gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heilwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in lid 17.1 aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, vervuilen of dempen van reeds bestaande watergangen.

17.4.2 Uitzondering verbod

Het verbod als bedoeld in lid 17.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, en/of
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, en/of
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

17.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een vergunning als bedoeld in lid 17.4.1 wordt slechts verleend, indien:

- a. door de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder."

Dit artikel is noodzakelijk voor de dubbelbestemming Leiding –

Hoogspanningsverbinding die is opgenomen ter plaatse van de 150 KV leiding van Tennet.

18. In artikel 29.1 onder a is toegevoegd: "of Artikel 17 Leiding – Hoogspanningsverbinding". De volgorde in artikel 29 is aangepast.
Dit is opgenomen ten behoeve van de Leiding - Hoogspanningsverbinding.

C. voor wat betreft de toelichting:

In de toelichting zijn enkele tekstuele wijzigingen opgenomen. Daarnaast is de toelichting geactualiseerd.

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

Het plangebied bestaat uit het gebied Voorhof en Station Zuid. Het plangebied wordt begrensd door:

- aan de noordzijde: de Martinus Nijhofflaan, Roland Holstlaan, Delflandplein, Westlandseweg, Industriestraat en Jupiterstraat;
- aan de westzijde: de Papsouwselaan, Delflandplein, Provincialeweg en Forensenweg;
- aan de oostzijde: de Papsouwselaan, Industriestraat, Röntgenweg en het spoor;
- aan de zuidzijde: de Kruithuisweg en Motorenweg.

Voor dit plangebied is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Een nieuw bestemmingsplan is nodig omdat voor een groot deel van het plangebied een verouderd bestemmingsplan geldt.

1. Aanleiding

In het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen dient voor dit plangebied een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. De geldende bestemmingsplannen zijn verouderd. Een actueel bestemmingsplan is nodig om te voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving op diverse beleidsterreinen. Het belangrijkste doel van het bestemmingsplan is verschillende regelingen te vervangen door één nieuw en actueel plan, waarin de rechtszekerheid van de burgers en gebruikers gewaarborgd is en van flexibiliteit en eenvoud in regelgeving sprake is.

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

Voorfase en vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is op 18 februari 2014 opgestuurd voor vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in paragraaf 8.1.2 in de toelichting van het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Voorhof heeft ter inzage gelegen in de periode van 12 juni 2014 tot en met 23 juli 2014 met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke en mondelinge zienswijzen. De terinzagelegging is gepubliceerd in de Delftse Post van 11 juni 2014 en de Staatscourant van 11 juni 2014. Ook is op 30 juni 2014 gelegenheid geboden tot het mondeling naar voren brengen van zienswijzen tijdens een informatieavond. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota zienswijzen. Deze nota wordt geacht deel uit te maken van dit raadsvoorstel.

De zienswijzen tijdig ingediend en ontvankelijk.

Vaststelling

Het bestemmingsplan Voorhof wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de toelichting, verbeelding en 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.

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 (omgevingsvergunning) en ontheffing (omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan).

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.BP0031-2001
- Regels
- Nota Zienswijzen

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,

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

mr. J. Krul ,secretaris.

Raadsbesluit

Datum : 6 november 2014
Registratie nr. : 1718798
Stuk : GR14/490 II

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Voorhof

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 7 oktober 2014;

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

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

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

dat het plan op 18 februari 2014 is verzonden om overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

dat het ontwerpbestemmingsplan vervolgens van 12 juni 2014 tot en met 23 juli 2014 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:

Gevraagde beslissing:

1. De indieners van de zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan in hun zienswijzen te ontvangen.
2. Aan de ingebrachte zienswijzen van nummer 1 en 2 geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen.
3. Aan de ingebrachte zienswijze van nummer 3 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 Voorhof met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0031-2001 langs elektronische weg vast te stellen waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO.0503.BP0031-2001 als ondergrond is gebruikt.
6. De analoge verbeelding van het bestemmingsplan Voorhof vast te stellen.

7. Het bestemmingsplan Voorhof 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 wijziging naar aanleiding van een zienswijze:
1. Het toevoegen van de aanduiding 'gemaal' ter plaatse van het gemaal aan het Marcellus Emantspad (gelegen bij Station Zuid).

De ambtshalve wijziging betreft:

2. De dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' is opgenomen ter plaatse van de 150 KV strook aan de zuidkant van het plangebied (bij Station Zuid). *Deze dubbelbestemming is nodig voor de 150 KV leiding van Tennet.*
- B. voor wat betreft de regels de wijziging naar aanleiding van de zienswijzen inhoudende:
1. In artikel 3.1 is een nieuw sub c toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'gemaal' is een gemaal toegestaan."

Voor wat betreft de regels de ambtshalve wijzigingen:

2. Aan de definitie van 'bedrijf' in lid 1.11 is 'herstellen' toegevoegd.
3. Na lid 1.11 is een definitie van 'bedrijfsgebonden kantoor' toegevoegd. De begripsbepalingen na lid 1.11 zijn vernummerd. Het nieuwe lid 1.12 luidt als volgt: "een deel van een ter plaatse gevestigd bedrijf waarbinnen administratieve en daarmee vergelijkbare activiteiten ten behoeve van het bedrijf worden uitgeoefend;"
4. In de planregels is de tekst "exclusief LPG's" gewijzigd in "zonder LPG".
5. In de planregels is zijn de begrippen "maximale bouwhoogte" en "maximale goothoogte" gewijzigd in "maximum bouwhoogte" en "maximum goothoogte".
6. De leden 4.3.1 en 4.3.2 zijn gewijzigd. De nieuwe tekst luidt als volgt:

4.3.1 Milieucategorie en maatbestemming

De in lid 4.1a genoemde functie is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf t/m categorie 2' uitsluitend bedrijven uit categorie 1 en 2 van de LvB zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bouwbedrijf 1' tevens een bouwbedrijf, voorzover voorkomend in categorie 3.1 van de LvB met SBI-code 45.1, is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bouwbedrijf 2' tevens een bouwbedrijf, voorzover voorkomend in categorie 3.2 van de LvB met SBI-code 45.0, is toegestaan.

4.3.2 Overige specifieke gebruiksregels

- a. onder de ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' toegestane verkoop van motorbrandstof wordt verstaan:
 - detailhandel en opslag van motorbrandstoffen zonder LPG;
 - overige detailhandel met een bvo van maximaal 125 m².
 - b. het bruto vloeroppervlak van een bedrijfsgebonden kantoor mag per bedrijfsvestiging niet meer bedragen dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf. Deze bepaling geldt niet voor de in lid 4.1b bedoelde zelfstandige kantoren."
7. De tekst van lid 4.3.2d is verplaatst naar lid 4.1l.
 8. Aan lid 4.3.3c is toegevoegd ", met uitzondering van objecten die reeds aanwezig en vergund waren op het tijdstip waarop het plan in ontwerp ter inzage werd gelegd".
 9. In lid 4.3.3b is "4.3.2 onder a" gewijzigd in "het bepaalde onder 4.1b". In artikel 4.3.3f is de tekst "het bepaalde in lid 4.3.2 onder h" gewijzigd in ""het bepaalde in lid 4.1 onder f".

10. De tekst van lid 6.1i is verplaatst naar lid 6.4.1b onder 2.

11. Artikel 6.4.1 is gewijzigd en komt als volgt te luiden:

"6.4.1 Milieucategorie en maatbestemming

- a. de in lid 6.1a genoemde kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan voorzover zij behoren tot categorie 1 van de LvB.
- b. de in lid 6.1b genoemde bedrijven zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de activiteiten behoren tot categorie 1 of 2 van de LvB;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bouwbedrijf 1' tevens een bouwbedrijf, voorzover voorkomend in categorie 3.1 van de LvB met SBI-code 45.1, is toegestaan.

12. In artikel 6.4.2 (6.4.3 oud) is "in artikel 5.1 sub b t/m g" geschrapt.

13. Aan lid 6.5.1 is een nieuw lid a toegevoegd met de volgende tekst:

"het bepaalde in lid 6.4.1a om functies uit categorie 2 van de LvB mogelijk te maken". Daarnaast is in 6.5.1b "6.4.1a" gewijzigd in "6.4.1b".

14. De tekst van artikel 6.5.2 is gewijzigd en luidt als volgt:

"Het bevoegd gezag past de in lid 6.5.1 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de volgens artikel 6.5.1 sub a respectievelijk sub b toegelaten categorieën en indien de kwaliteit van leefomgeving niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed."

15. In artikel 8.2.1 is "met" gewijzigd in "ter plaatse van".

16. Een nieuw artikel 17 Leiding – Hoogspanningsverbinding is toegevoegd. Het artikel luidt:

"Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. bovengrondse hoogspanningsleiding van ten hoogste 150kV;
- b. bijbehorende voorzieningen.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. In afwijking van het bepaalde in de regels voor de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de maximaal toegestane bouwhoogte voor een hoogspanningsmast 45 m bedraagt.
- b. De hartlijn van de bovengrondse hoogspanningsleiding wordt gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding-hoogspanningsverbinding'.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding en mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 onder a en onder b en toestaan dat de door de regels van de andere daar voorkomende bestemming(en) toegelaten gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;

- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in lid 17.1 aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

17.4.2 *Uitzondering verbod*

Het verbod als bedoeld in lid 17.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, en/of
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, en/of
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

17.4.3 *Voorwaarden omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Een vergunning als bedoeld in lid 17.4.1 wordt slechts verleend, indien:

- a. door de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder."

17. De tekst van de leden 15.4.1 t/m 15.4.2 is gewijzigd en luidt als volgt:

"15.4.1 *Milieucategorie*

De uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot categorie 1 van de LvB.

15.4.2 *Parkeren*

Alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' is parkeren toegestaan.

15.4.4 *Aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, voor zover:

- a. het bvo ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 40% van het bvo van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. de aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

15.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

15.5.1 *Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 15.4.1 om kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 2 van de LvB mogelijk te maken;
- b. het bepaalde in lid 15.4.1 om kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te laten die niet genoemd worden in de LvB;
- c. het bepaalde in lid 15.4.2 om parkeren op gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' mogelijk te maken.

15.5.2 *Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 15.5.1, sub a en b bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot categorie 1 en indien de kwaliteit van leefomgeving niet onevenredig nadelig

wordt beïnvloed."

Dit betreft een redactionele wijziging.

18. In artikel 29.1 onder a is toegevoegd: "of Artikel 17 Leiding – Hoogspanningsverbinding". De volgorde in artikel 29 is aangepast.

C. voor wat betreft de toelichting:

In de toelichting zijn enkele tekstuele wijzigingen opgenomen. Daarnaast is de toelichting geactualiseerd.

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 Voorhof bestaande uit een verbeelding NL.IMRO.0503.BP0031-2001 en de regels, vergezeld gaande van een toelichting in de openbare raadsvergadering van 6 november 2014.


mr. drs. G.A.A. Verkerk

,burgemeester.



,plv.griffier.

A.P. Oostdijk

Nota Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Voorhof

Inleiding

De Nota Zienswijzen bevat de verantwoording en de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Voorhof.

Van 12 juni 2014 t/m 23 juli 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen aan de Publieksbalie, Phoenixstraat 16, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl (de landelijke voorziening RO-online). Dit is aangekondigd in de Delftse Post van 11 juni 2014. Tevens is er op 30 juni 2014 een inloopavond gehouden. Tijdens de inloopavond waren deskundigen aanwezig voor het beantwoorden van vragen en het geven van nadere toelichting. Ook is bij een zogenoemd inspraakloket gelegenheid geboden een mondelinge zienswijze op het voorgenomen plan te geven.

De schriftelijke zienswijzen zijn hieronder weergegeven. De NAW-gegevens worden niet weergegeven omdat deze beschermd zijn op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens. De zienswijzen hebben een nummer gekregen, daarnaast is de datum en het registratienummer weergegeven van de ingekomen reactie.

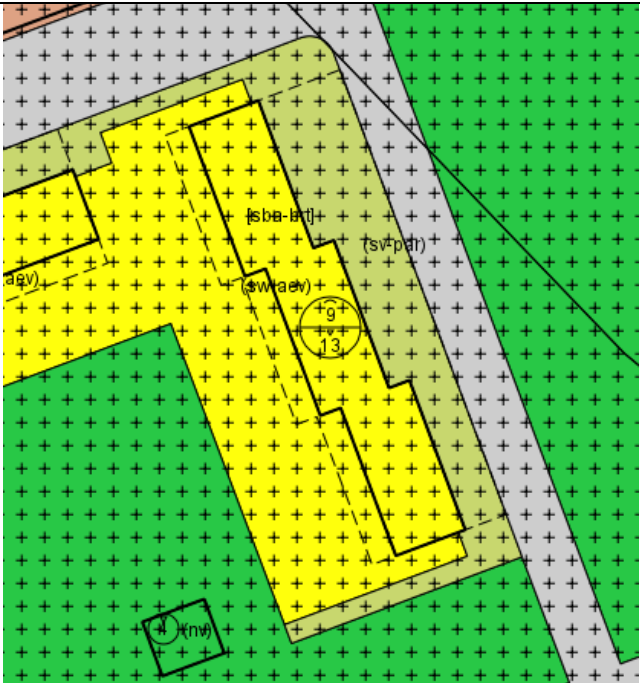
Nr.	Verseonnummer	
1	1663238	Hoogheemraadschap van Delfland
2	1676664	Belangenvereniging Voorhof II West
3	1674102	geanonimiseerd

Zienswijzen

In dit onderdeel zijn de Zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Hierbij wordt ook steeds aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De reacties betreffen deels algemene belangen en deels persoonlijke of zakelijke belangen. De individuele reacties zijn hieronder beantwoord. Een reactie is geanonimiseerd in verband met de betrokken privacybelangen (Wet bescherming persoonsgegevens).

Nr.	Registratie-nummer		
1.	HHD	Samenvatting	Het gemaal is op de verbeelding aangeduid met B (bedrijf). In de toelichting valt een gemaal echter onder de bestemming Nutsvoorzieningen. Het Hoogheemraadschap verzoekt om de aanduiding 'B' op de verbeelding te vervangen door 'NV'.
		Beantwoording	Na telefonisch contact met het Hoogheemraadschap is afgesproken de specifieke aanduiding 'gemaal' toe te voegen aan de locatie van het gemaal aan het Marcellus Emantpad. Het gemaal houdt wel de bestemming Bedrijf. De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.
		Aanpassing	Het gemaal houdt de bestemming Bedrijf en krijgt daarnaast de specifieke aanduiding 'gemaal'. Zowel op de verbeelding, als in de regels en de toelichting is dit aangepast.
2.	Belangenvereniging	Samenvatting	De Belangenvereniging merkt op dat het gebied van de Albert Heijn niet in het bestemmingsplan is opgenomen omdat de toekomstige ontwikkelingen in dit gebied op dit moment nog onvoldoende duidelijk zijn. De Belangenvereniging wijst erop dat met de gemeente is afgesproken dat nieuwe ontwikkelingen aan het allereerste begin van het ontwikkelingsproces met haar zullen worden besproken. Onlangs heeft hierover nog telefonisch contact met de gemeente plaatsgevonden, waarbij de gemeente heeft aangegeven dat er op dit moment geen nieuws te melden valt.
		Beantwoording	Het plangebied van de Albert Heijn is inderdaad geen onderdeel van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Voorhof. Voor de ontwikkeling van de Albert Heijn-locatie zal een apart bestemmingsplan worden opgesteld. Daarom is deze locatie niet opgenomen in het bestemmingsplan Voorhof.
		Aanpassing	Geen aanpassing.
		Samenvatting	De doorgaande wegen grenzend aan het plangebied zijn niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Het gaat om de Westlandseweg, de Martinus Nijhofflaan, de Provinciale weg, de Kruithuisweg en de spoorweg Den Haag- Rotterdam. Het gebruik van deze wegen en de mogelijke wijziging zullen grote impact op het plangebied hebben (denk daarbij vooral aan de vervoers- en milieuaspecten). De belangenvereniging verzoekt om een passage in het ontwerpbestemmingsplan

			op te nemen waarin uitleg wordt gegeven over de manier waarop met de toekomstige ontwikkelingen van de doorgaande wegen en de spoorweg zal worden omgegaan.
		Beantwoording	De door de Belangenvereniging genoemde wegen liggen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Deze wegen maken namelijk deel uit van andere aangrenzende bestemmingsplannen. De bestemmingen van deze wegen worden met het bestemmingsplan Voorhof niet gewijzigd. Indien de bestemmingsplannen waarin de wegen zijn opgenomen worden gewijzigd, zal in die betreffende bestemmingsplannen aandacht worden besteed aan de wijziging. De spoorverdubbeling en het spoorboekloos rijden van de treinen (PHS Programma Hoogfrequent Spoor) is niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling bereidt het Rijk een tracébesluit met milieueffectrapportage voor. Dit is een aparte procedure en geen onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure. Naar aanleiding van de zienswijze van de Belangenvereniging is dit in de plantoelichting toegelicht.
		Aanpassing	In de plantoelichting is toegelicht dat voor het Programma Hoogfrequent Spoor door het Rijk een tracébesluitprocedure wordt doorlopen.
3.	Geanonimiseerd	Samenvatting	De indiener is een bewoner van een hoekwoning aan de Antoon Coolenlaan. Hij wijst erop dat het onderscheid tussen tuinen en voortuinen in het vorige bestemmingsplan willekeurig was. In het ontwerpbestemmingsplan is dit verbeterd. De verdeling tussen tuin en achtertuin is echter nog steeds vrij willekeurig en bij iedere tuin anders. Bij de tuin van de indiener is de helft van de zijtuin aangemerkt als 'voortuin', terwijl deze in werkelijkheid onderdeel uitmaakt van de achtertuin. De benaming is niet in lijn met het karakter van dit deel van de tuin en de overgang naar het openbare groen erachter. Dit geldt volgens de zienswijze ook voor de hoekwoningen op nummer 23, 39 en 41. De indiener verzoekt om het percentage van de zij-/achtertuin dat aangemerkt wordt als 'voortuin' te verkleinen in het nieuwe bestemmingsplan.
		Beantwoording	Naar aanleiding van de zienswijze is wijze waarop de tuin van de indiener is bestemd opnieuw beoordeeld. Er is geen reden om het bestemmingsplan aan te passen. In het bestemmingsplan is voor tuinen uitgegaan van twee bestemmingen: de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin'. De bestemming 'Wonen' is gehanteerd voor het deel van de tuin waarop bebouwing is toegestaan. De bestemming 'Tuin' ligt op het deel van de tuin dat niet mag worden bebouwd. De bestemming van de tuin bij de woningen aan de Antoon Coolenlaan is te zien op de afbeelding hieronder.

			 (afbeelding: fragment verbeelding) De indiener is eigenaar van de hoekwoning aan de Antoon Coolenlaan 1. Op grond van het bestemmingsplan mag de woning aan de zijgevel worden uitgebreid met maximaal 3,5 meter. De uitbreiding moet één meter achter de voorgevel van de woning liggen. In het bestemmingsplan is van deze bouwmogelijkheden uitgegaan. De zone waar mag worden gebouwd ligt binnen de bestemming 'Wonen'. Op gebied daarbuiten is geen bebouwing toegestaan en heeft daarom de bestemming 'Tuin'. Deze systematiek is bij alle tuinen toegepast. Er is geen reden om daarvan af te wijken en bij de woning een kleiner deel van de gronden de bestemming 'Tuin' te geven.
		Aanpassing	Geen aanpassing.