

Overzicht wijzigingen richting vaststelling BP Laag Dalem

28 mei 2013

Naar aanleiding van onder andere de drie ingediende zienswijzen, een advies van de Veiligheidsregio en een aantal ambtelijke wijzigingen is het ontwerp bestemmingsplan op verschillende punten aangepast. Het betreft de volgende wijzigingen:

Toelichting

1. De titel (vaststelling) en datum (juni 2013), versienummer(-4001) zijn aangepast op het voorblad en titelblad;
2. Hoofdstuk 2 Ruimtelijke structuur, 2.1 planbeschrijving 2.1.1 algemeen, Laag Dalem is nadere aanvulling gedaan over het perceel Newtonweg 20/20/20b en de fietsbrug aan de Lyrieckstraat;
3. Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten, 4.2.2 beschrijving verkeerstructuur: een beschrijving van de beoogde brug aan de Lyrieckstraat bijgevoegd;
4. Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten, 4.9.4. Advies Veiligheidsregio' toegevoegd. In deze paragraaf is kort het advies van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid beschreven. Daarnaast staat er per reactie de overwegingen ten aanzien van het advies;
5. Hoofdstuk 6 juridische planbeschrijving, 6.2.2 bestemmingsregels, artikel 4 Bedrijf en artikel 13 en 14 Wonen - 1 en Wonen 2 is de beschrijving aangepast ivm specifiek aanduiding om af te wijken van de goothoogte;
6. Hoofdstuk 6 juridische planbeschrijving, 6.2.3. Algemene bouwregels is een beschrijving opgenomen over overschrijding van bouwgrenzen en bouwhoogten;
7. Hoofdstuk 6 juridische planbeschrijving, 6.2.3. Algemene aanduidingsregels is beschrijving opgenomen van de aanduiding veiligheidszone - LPG en de aanduiding wro-zone-wijzigingsgebied;
8. Hoofdstuk 7 Overzicht Bijlagen. De volgende bijlagen zijn toegevoegd:
 - a. Bijlage 3 Nota van zienswijzen Laag Dalem 28 mei 2013 is toegevoegd;
 - b. Bijlage 4 Overzicht wijzigingen richting vaststelling BP Laag Dalem is toegevoegd.

Verbeelding

1. Het bouwvlak van het perceel Ida Gerhardtpad 8 is gewijzigd;
2. Binnen het bouwvlak van het perceel Ida Gerhardtpad 8 is de aanduiding [sba-agh] specifieke bouwaanduiding afwijkende goothoogte opgenomen;
3. Het bouwvlak van het perceel Newtonweg 20/20a/20b is verruimd en binnen het bebouwingsvlak is een bebouwingspercentage van 70 % opgenomen;
4. Op het perceel Newtonweg 20/20a/20b is een veiligheidzone - LPG opgenomen voor het LPG vulpunt en voor het LPG reservoir opgenomen;
5. Op het perceel Newtonweg 20/20a/20b is een wro-zone-wijzigingsgebied opgenomen;
6. De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' voor de overkapping van het tankstation aan de Newtonweg 20a is geschrapt, deze is meegenomen in de regels;
7. De functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf garage met spuitinrichting en showroom is gewijzigd in specifieke vorm van bedrijf - spuiterij.

Regels

1. In de regels is het versienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van versie - 3001 naar -4001;
2. In de regels is artikel 4 bedrijf, 4.1 bestemmingsomschrijving een lid toegevoegd:
"bestaande detailhandel zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;";
3. In de regels is artikel 4 bedrijf, 4.1 bestemmingsomschrijving lid f. gewijzigd in: *"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - spuitinrichting': tevens een bedrijf met spuitinrichting"*;
4. In de regels is artikel 4 bedrijf, 4.2.1 bouwregels bedrijfsgebouwen gewijzigd in:
"Bedrijfsgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a. *gebouwd binnen het bouwvlak;*
 - b. *het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven geldt een bebouwingspercentage van 100%;*

- c. bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.*”;
5. In de regels is artikel 4 bedrijf, 4.3 specifieke bouwregels lid b gewijzigd in: *“bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, met uitzondering van het bepaalde in lid 4.1 onder i;”*;
 6. In de regels is artikel 4 bedrijf, 4.4.2 afwijken detailhandel gewijzigd in *“Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van de vestiging van een individueel bedrijf ten behoeve van detailhandel, mits:*
 - a. de detailhandel betrekking heeft op detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken en tenten;*
 - b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.*”;
 7. In de regels is artikel 14 Wonen - 2 , 14.2.1. bouwregels hoofdgebouwen lid c gewijzigd in: *“in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte' voor 40% van de totale gevellijn, met een maximale breedte van 5 meter, een hogere goothoogte worden aangehouden van 5,5 m.”*;
 8. In de regels is in artikel 26 een lid bijgevoegd:

“Overschrijding bouwgrenzen en bouwhoogte

 - a. de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:*
 - 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen en afdaken, mits de overschrijding maximaal 1,5 m bedraagt;*
 - 2. andere ondergeschikte onderdelen, niet zijnde erkers, serres, veranda's van gebouwen, mits de overschrijding maximaal 1 m bedraagt.*
 - b. de bouwhoogte, niet zijnde grondgebonden woningen, mag in afwijking van de aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden ten behoeve van technische ruimten voor klimaatregeling, koeling en dergelijke en door trappenhuizen en liftkokers, mits:*
 - 1. de overschrijding maximaal 1 m bedraagt;*
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt;*
 - 3. de installaties duidelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa van het gebouw.”.*
 9. In de regels is een artikel toegevoegd met algemene aanduidingsregels:

“28.1 veiligheidszone - LPG

28.1.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone - LPG zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon -en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

28.1.2 geen nieuwe kwetsbare en beperkte objecten

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 14) zijn op de in artikel 28.1.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

28.1.3 bouwregels kwetsbare en beperkte objecten

in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 14) mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd of gebouwen worden uitgebreid ten behoeve van de in artikel 28.1.2 genoemde functies.

28.1.4 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 28.1.2 en 28.1.3 voor het toestaan van de in artikel 28.1.2 genoemde functies en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies voor zover in overeenstemming met de andere bestemming, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon-, werk- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

28.1.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

 - a. het verplaatsen of verkleinen van de aanduiding veiligheidszone - LPG in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;*
 - b. het verwijderen van de aanduiding veiligheidszone - LPG, mits het gebruik van de*

gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

28.2 wro-zone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' ten behoeve van een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat:

- a. wijziging uitsluitend mag plaatsvinden na verwijdering van de 'veiligheidszone - LPG' na de stopzetting van de verkoop en opslag van LPG, een en ander zoals bedoeld in 28.1.5 onder b;*
 - b. de bouwhoogte binnen het wijzigingsgebied ten hoogste 15 meter mag bedragen;*
 - c. de wijziging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige aantasting van het wonen leefklimaat;*
 - d. er gezorgd wordt voor een goede stedenbouwkundige inpassing.”*
9. In de regels zijn de opvolgende artikelen beginnend “Algemene afwijkingsregels” verder door genummerd.”.