

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ten behoeve van

SHOWROOM ALPHA RECREATIE LAGOSWEG 61

1. Aanleiding en omschrijving verzoek vrijstelling

De bouwaanvraag betreft een uitbreiding van een bestaand bedrijf/showroom Alpha-Recreatie in campers aan de Lagosweg 61. Het bouwplan bevat extra showroomruimte ten behoeve van de stalling en verkoop van campers. De uitbreiding wordt voorzien op gronden met de bestemming Openbaar groen. Het bouwvoornemen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Medewerking aan het plan vereist het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 2 WRO.



Afbeelding 1, uitsnede uit luchtfotoserie, dd maart 2003, bron: ZWAAN

2. Locatiebeschrijving en beschrijving van het bouwplan

De locatie van het bouwplan maakt onderdeel uit van een zone met de bedrijfsperven tuss-
sen de Sadatweg aan de zuidzijde en de Lagosweg aan de noordzijde. Het bouwblok waar
de locatie onderdeel van uit maakt wordt begrensd door de Lagosweg aan de westzijde en
het Verzetpad aan de oostzijde. Aan de overzijde van de Sadatweg staan
16 eengezinswoningen in een aaneengesloten rij.

De bestaande showroom maakt onderdeel uit van in een metselwerk uitgevoerd bedrijfs-

verzamelgebouw van 2 verdiepingen hoog. In deze bedrijfsbebouwing is ter plaatse tevens een bedrijfswoning aanwezig.

De uitbreiding is gepland aan de kopgevel en over de volledige diepte van het bestaande pand met een hoogte van 8,80 meter en deels 10,50 meter en een over een breedte van 22 meter. Aan de zijde van de Sadatweg komen een 14-tal parkeerplaatsen op eigen terrein hetgeen een uitbreiding is van 8 parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein achter een coniferen haag gerealiseerd. De realisatie van de coniferen haag kan echter niet vereist worden in de ruimtelijke onderbouwing. In de huidige situatie wordt de ruimte achter de coniferen haag gebruikt voor opslag. In de bouwplannen wordt deze ruimte gebruikt voor de vereiste parkeerplaatsen. Het is nadrukkelijk niet gewenst de ruimte voor opslag te gebruiken. Daar deze parkeerplaatsen middels de vrijstelling gerealiseerd worden, is het mogelijk handhavend op te treden tegen ander gebruik dan het parkeren van personenauto's. Als voorwaarde bij de vrijstelling zal dus worden opgenomen dat de parkeerplaatsen aan de zijde van de Sadatweg uitsluitend door personenauto's mogen worden gebruikt.

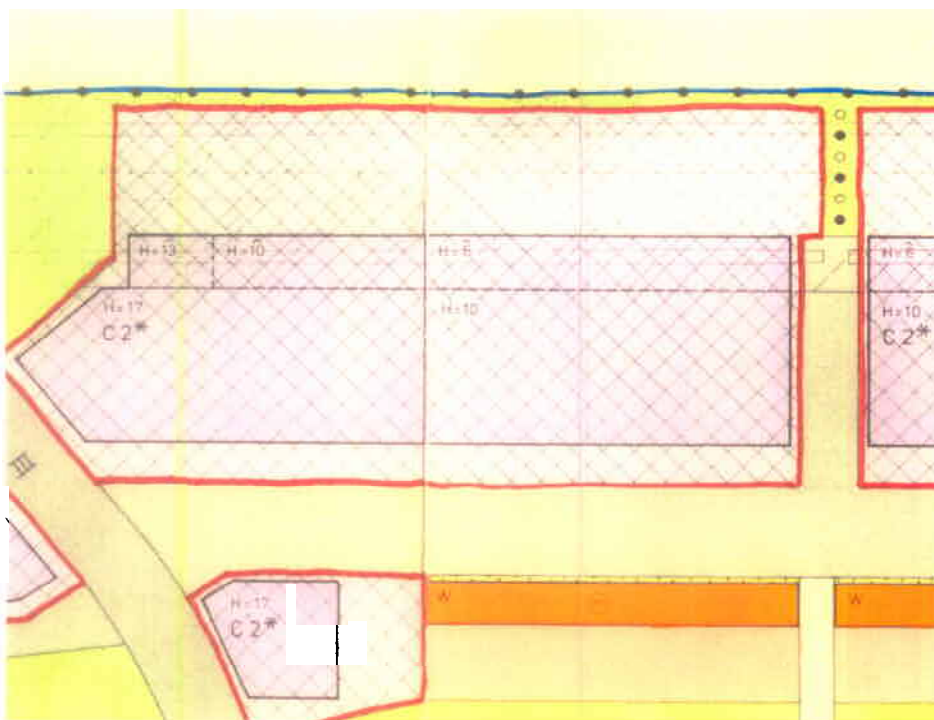
De verdere gevel wordt vormgegeven als een gesloten gevel met daarin ramen en deuren niet bedoeld voor de doorgang van voertuigen. De campers zullen aan de kopgevel het pand in kunnen en door middel van een inpandig hefplatform naar de 1^e verdieping getransporteerd worden. De zijde aan de Lagosweg zal bijna geheel worden voorzien van glazen pui met daarin tevens een doorgang voor campers.

De bestaande bedrijfswoning zal worden gehandhaafd.

In het pand vindt tevens een uitwisseling plaats tussen bedrijfsruimte van de naburige gelegen bedrijfspand van Verhagen en de ruimte voor Alpha Recreatie. Het totale oppervlakte bedrijfsterrein blijft hetzelfde, echter de ruimtes worden efficiënter ingedeeld.

3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan Tanthof 1977 van toepassing. Het bestemmingsplan Tanthof 1993 is ter plaatse niet van toepassing omdat Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedkeuring is onthouden aan de bestemming op deze gronden.



Afbeelding 2, uitsnede uit bestemmingsplan Tanthof 1993, waarbinnen bouwplan zou passen, goedkeuring ter plaatse echter door GS onthouden.

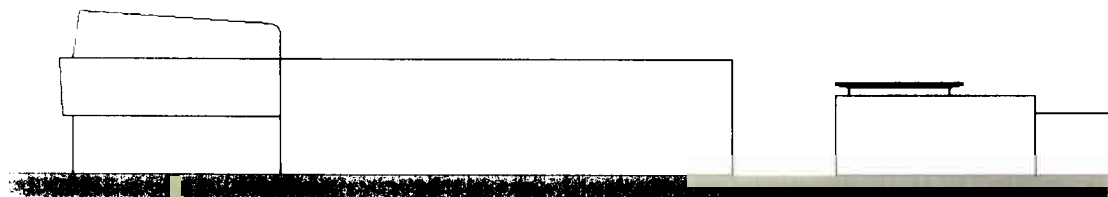
Het onthouden van de goedkeuring betrof de onbeperkte vestigingsmogelijkheid voor kantoren op de gronden met de bestemming bedrijfsdoeleinden ten westen van het toen reeds bestaande bedrijf aan de Sadatweg 20. Dit is in strijd met het zogenaamde A-, B-, C-beleid, zodat GS goedkeuring hebben onthouden. Omdat in Tanthof 1977 ter plaatse de bestemming openbaar groen van toepassing is, is het bouwplan daarmee in strijd.

4. Ruimtelijke impact van het bouwplan

De wijk Tanthof is opgezet in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw, waarbij laagbouwblokken in een groene omgeving kenmerkend zijn. In de zone langs de Kruithuisweg, de 4 baanweg die Tanthof van de rest van Delft scheidt, zijn bedrijfsfuncties als buffer aanwezig. Het ingediende bouwplan sluit aan op de stedenbouwkundige visie van het bestemmingsplan Tanthof 1993. De onthouding van goedkeuring had betrekking op de mogelijkheid voor de vestiging van kantoorruimte op deze gronden en niet op de ruimtelijke mogelijkheden en de bedrijfsfunctie.



Afbeelding 3, conceptplan bedrijventerrein Laan der Verenigde Naties, december 2000, met omkaderd gedeelte t.p.v. bouwplan Lagosweg 61



Afbeelding 4, gegeneraliseerde gevelaanzicht, gezien vanaf Sadatweg

Voor de aansluitende locatie aan de Lagosweg/Sadatweg/Laan der Verenigde Naties zijn reeds eerder ruimtelijke onderbouwingen ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw ter plaatse in procedure gebracht, zie afbeeldingen 3 en 4.

De onderhavige ontwikkeling past in de oorspronkelijke ruimtelijke visie waarbij een zone van bedrijfsbebouwing tussen de drukke Kruithuisweg en het woongebied van dit deel van Tanthof vormt. In ruimtelijk opzicht is het ingediende bouwplan een verbetering ten opzichte van de huidige situatie; het bouwblok krijgt een veel gunstiger uitstraling op de omgeving en sluit aan op de wensen zoals die zijn vastgelegd in Tanthof 1993, evenals de geplande bedrijfsbebouwing rond de Laan der Verenigde Naties.

Parkeren

Het bedrijfsperceel is gelegen tussen de Sadatweg en de Lagosweg. Op zowel eigen terrein als in de openbare ruimte is reeds parkeergelegenheid aanwezig, voor zowel de aanwezige bedrijven als woningen.

Tegenover de locatie van het uit te breiden bedrijf staat een blok met 16 woningen. De parkeernorm ten tijden van de bouw van deze woningen bedroeg 1,25 pp/woning. De huidige parkeernorm bedraagt 1,7 pp/won.

Voor het uit te breiden bedrijf bedraagt de norm 0,7 à 0,8 parkeerplaats per 100 m² bvo.

Aangezien het bedrijf na realisatie van de nieuwbouw ongeveer 2300 m² bvo zal omvatten zijn 16 à 18 parkeerplaatsen noodzakelijk. In het kader van de nieuwbouw zullen de 6 bestaande parkeerplaatsen op eigen terrein met 8 parkeerplaatsen kunnen worden uitgebreid tot in totaal 14 parkeerplaatsen op eigen terrein. De resterende parkeerbehoefte zal in de openbare ruimte moeten worden gevonden.

In de bestaande situatie zijn er aan de zuidzijde van de Sadatweg 21 parkeerplaatsen in het wegvak ter hoogte van het bedrijf aanwezig en 8 parkeerplaatsen aan de zijde van de bedrijven. In principe konden de 8 parkeerplaatsen aan de noordzijde aan de bedrijven worden toegerekend en de 21 parkeerplaatsen aan de zuidzijde aan de aanwezige woningen.

Bij de huidige normering wordt rekening gehouden met een grotere parkeerbehoefte bij woningen, namelijk 27 parkeerplaatsen in plaats van 20 parkeerplaatsen. Aangezien een deel van de parkeerplaatsen dubbel kunnen worden gebruikt, worden in het kader van dit bouwplan voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

In de maatgevende situatie, zijnde de zaterdagmiddag, moet met een bezettingsgraad van 60% voor de parkeerplaatsen van de woningen rekening worden gehouden. In deze situatie zijn derhalve 17 parkeerplaatsen voor de woningen nodig, zodat de overige 12 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor de bedrijven beschikbaar zullen zijn.

Conclusie is dat de parkeerbalans in positieve zin sluitend is.

Daarnaast geldt nog dat gezien de ligging van de ingang van het bedrijf aan de Lagosweg de bezoekers de voorkeur zullen geven aan het parkeren op de Lagosweg.

In het bouwplan zoals dit ter inzage is gelegd, is een vluchtweg van het bedrijfspand zodanig geprojecteerd dat deze gehinderd wordt door een parkeerplaats. Naar aanleiding van de inspraakreactie is dit aangepast, zodat de er vrije doorgang is voor de vluchtweg. Dit gaat niet ten koste van een parkeerplaats. De aangepaste tekeningen zullen mee ter inzage worden gelegd voor zienswijzen voor de vrijstelling. Dergelijk gedetailleerde onderdelen worden niet geregeld in de ruimtelijke onderbouwing.

Milieu

Het betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijf. Het bedrijf is geen geluidsgevoelige bestemming. Doordat bedrijfsactiviteiten voortaan binnen plaats zullen vinden, zal geluidhinder naar de omgeving verminderen.

In de nota bedrijven en bestemmingsplannen is opgenomen dat het bedrijf ligt in het gebiedstype hoofdinfrastructuur. Hierin zijn categorie 1 en 2 bedrijven zonder meer toegestaan. Categorie 3.1 bedrijven kunnen worden toegestaan met een vrijstelling. De indeling in categorie 3.1 van het bedrijf is gebaseerd op de opgave bij de kamer van koophandel van de belangrijkste bedrijfsactiviteit: verhuur van campers (SBI 712). Deze

categorie omvat alle verhuur van transportmiddelen anders dan personenwagens, zoals vrachtwagens, vuilniswagens, spoorwegmateriaal etc.

Vergelijkbare activiteiten met Alpha Recreatie vallen in categorie 2, zoals personenautoverhuurbedrijven, handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven. Zodoende komt het bedrijf conform de nota bedrijven en bestemmingen in aanmerking voor een vrijstelling, omdat de milieubelasting vergelijkbaar is met een categorie 2 bedrijf.

Er is geen strijdigheid met de randvoorwaarden die opgesteld zijn in deze nota.

De uitbreiding van het huidige bedrijf is deels het in pandig onderbrengen van activiteiten die momenteel buiten worden uitgevoerd. Het gaat daarbij met name om het stallen van campers. Er is slechts sprake van een kleine uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten.

Het betreft hier de uitbreiding van een bestaand bedrijf.

Op de locatie bevindt zich momenteel geen water. De groenstrook aan de overzijde van de Lagosweg is een kerngebied in de ecologische hoofdstructuur van Delft.

Bodem

In 1994 is voor de bouw van de bedrijfswoningen en bedrijfspand aan de Lagosweg bodemonderzoek uitgevoerd.

Gezien het feit dat een bodemonderzoek voor een bouwaanvraag niet ouder mag zijn dan vijf jaar, is derhalve een verkennend bodemonderzoek conform de NVN 5725 en de NEN 5740 noodzakelijk. Hierbij dient ook een vooronderzoek naar asbest (conform NEN5707) te worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit stelt dat voldaan moet worden aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. De belangrijkste twee normen zijn de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀), die respectievelijk vanaf 2010 en 2005 van kracht zijn. Voorts moet jaarlijks worden voldaan aan de plandrempels. De plandrempels liggen hoger dan de grenswaarden, en nemen bovendien ieder jaar af, totdat ze in 2010 respectievelijk 2005 gelijk zijn aan de grenswaarden. De plandrempels geven een kwaliteitsniveau aan waarbij mag worden verondersteld dat locaties die voldoen aan de plandrempeel door generieke maatregelen in 2010 respectievelijk 2005 zullen voldoen aan de grenswaarde.

De luchtkwaliteit voor 2005 en 2010 worden op voorschrift van de provincie met rekenprogramma CAR II versie 2.0 berekend. Dit programma kan rekenen tot een maximale afstand van 30 meter vanaf de buitenkant van een weg. Deze afstand is dan ook voor de berekeningen gehanteerd. Het terrein Lagosweg 61 ligt op 56 meter afstand van de Kruithuisweg. De luchtkwaliteit is dus altijd beter.

Voor luchtkwaliteit is de verkeersintensiteit op de Lagosweg verwaarloosbaar. De intensiteit op de Sadatweg is 3.900 mvt/etmaal met een afstand tot het terrein van 16 meter. De intensiteit op de Kruithuisweg is 22.000 mvt/etmaal.

Kruithuisweg

De concentratie fijn stof in 2005 op 30 meter afstand is 35 µg/m³. Er wordt voldaan aan de

grenswaarde voor fijn stof. De concentratie fijn stof in 2010 op 30 meter afstand is $32 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie NO_2 is in 2010 $29 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er wordt voldaan aan de grenswaarden.

Sadatweg

De concentratie fijn stof in 2005 is $34 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er wordt voldaan aan de grenswaarde voor fijn stof. De concentratie fijn stof in 2010 is $32 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (wat gelijk is aan de achtergrondconcentratie), de concentratie NO_2 is in 2010 $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er wordt voldaan aan de grenswaarden.

De conclusie is dat de locatie Lagosweg 61 voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen.

5. Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

De uitbreiding betreft de vergroting van de bebouwing van een bestaand bedrijf, dat al op deze locatie aanwezig is. In het kader van het bestemmingsplan Tanthof 1993 is de ontwikkeling van deze zone tot een bedrijventerrein reeds ingezet en in voldoende mate afgestemd op de verschillende relevante beleidsdocumenten van de verschillende overheden.

In het Provinciaal beleid is de locatie gelegen binnen de in het Streekplan Zuid-Holland West aangegeven rode contouren. In het Streekplan kent deze locatie de legenda-eenheid "bedrijventerrein". Ook in het Regionaal Structuurplan Haaglanden is de locatie bestemd als "bestaand bedrijventerrein". Uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten is volgens beide plannen akkoord.

6. Inspraak

Artikel 6A Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bepaalt dat voor een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO een inspraakprocedure dient te worden gevoerd. Hoewel onderhavige ontwikkeling een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO is, is een inspraakprocedure gevoerd. Het bouwplan is samen met deze ruimtelijke onderbouwing in het kader van de inspraak ter inzage gelegd van 8 maart tot en met 4 april 2005. Tevens is er op 21 maart 2005 een bijeenkomst geweest waarbij een mondelinge toelichting is gegeven op de plannen. Deze avond is bezocht door 4 belangstellenden. Van de inspraakreacties is een aparte nota worden opgesteld, als onderdeel van de documenten op basis waarvan de afweging is worden gemaakt dat medewerking zal worden verleend aan de door de initiatiefnemer van het bouwplan gewenste vrijstelling. Opmerkingen omtrent de vluchtweg uitkomend op de parkeerplaats hebben geleid tot aanpassingen van de bouwtekeningen. Deze zullen ter inzage worden gelegd bij de vrijstellingsprocedure. Naar aanleiding van andere opmerkingen zijn er aanvullingen geweest in de ruimtelijke onderbouwing omtrent de milieucategorisering en de opslag. Met betrekking tot de parkeerplaatsen aan de zijde van de Sadatweg zal bij de vrijstelling als voorwaarde worden opgenomen dat deze bedoeld zijn voor personenauto's en niet voor opslag c.a.

7. Samenvatting en conclusies

De ruimtelijke onderbouwing ziet op de bouw c.q. uitbreiding van het bedrijf Alpha-Recreatie met een showroom voor campers c.a. aan de Lagosweg 61. De uitbreiding wordt voorzien op

gronden met de bestemming Openbaar groen.

De ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een vrijstelling ten behoeve van een gebouw met een bedrijfsfunctie.

Het gebouw zal gerealiseerd kunnen worden door middel van een artikel 19 lid 2 WRO-procedure. Over de ruimtelijke onderbouwing is zowel schriftelijk als mondeling inspraak worden verleend. Naar aanleiding van de inspraak zijn er bepaalde onderdelen in de ruimtelijke onderbouwing verduidelijkt, met name omtrent de milieucategorisering. De ruimtelijke onderbouwing zal gebruikt worden voor de vrijstellingsprocedure voor de uitbreiding van Alpha Recreatie.