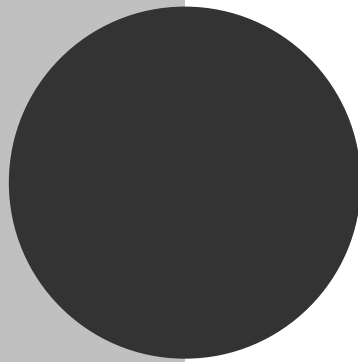
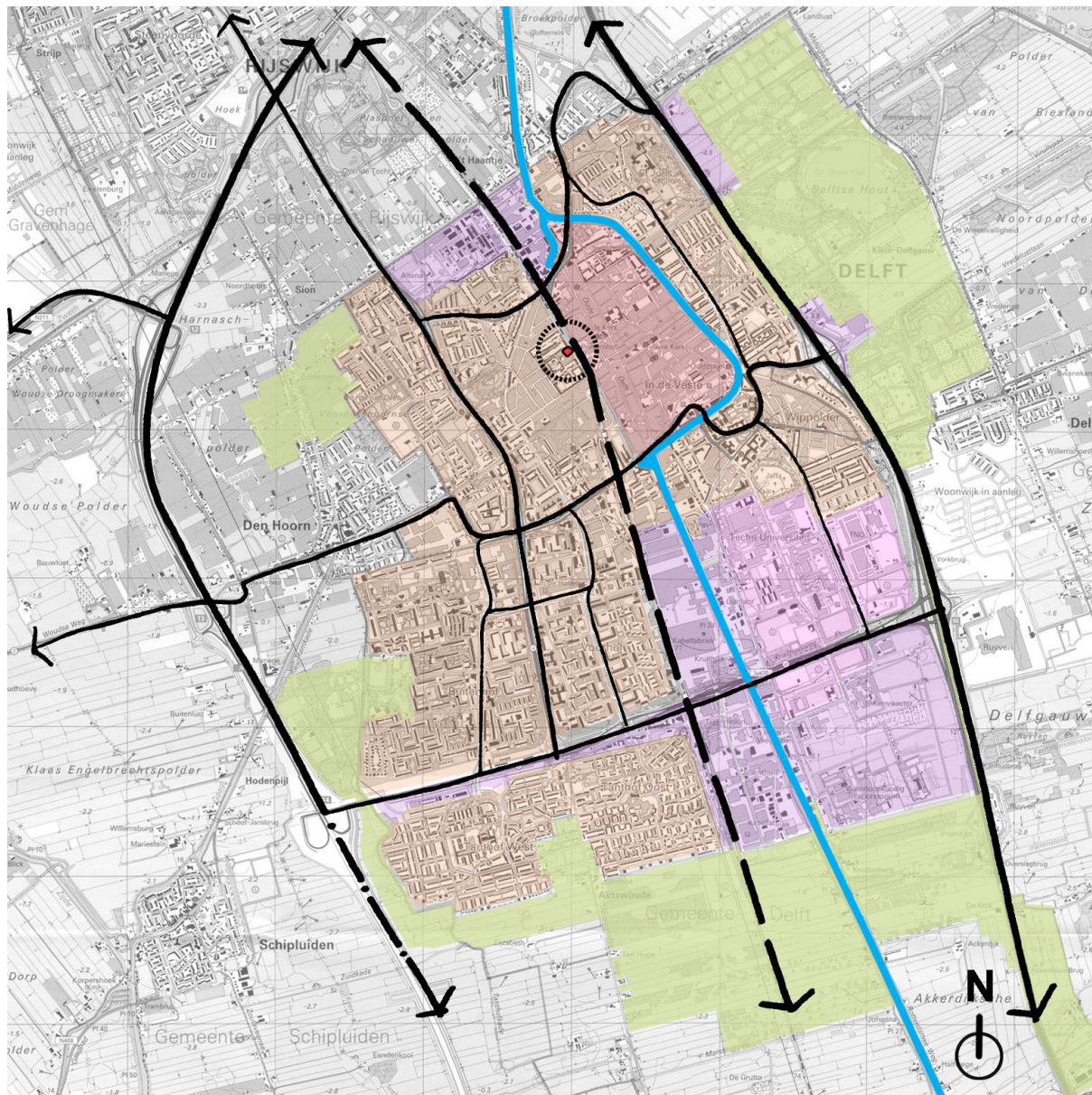


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Spoorsingel 52-54





Afbeelding 1: Ligging in de stad

1. Inleiding

Aan de Spoorsingel 52-54 is reinigingsmiddelengroothandel Q.J. van Zon BV gevestigd. In het kader van bodemsanering is een aantal bedrijfsgebouwen op het achterterrein gesloopt. Ter vervanging van deze gebouwen wil de eigenaar een nieuwe loods bouwen.

De bouw van deze loods past niet binnen het bestemmingsplan aangezien het buiten de bebouwingsgrens valt. Voor de realisatie is een vrijstelling nodig (ex artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening).

2. Beschrijving van het bouwplan

Het bouwplan betreft het slopen van de bestaande bedrijfsgebouwen die verspreid stonden op het achterterrein. De vervangende nieuwbouw wordt aansluitend op de bebouwing langs de Spoorsingel gebouwd met een oppervlak van ongeveer 132 m². De loods wordt tussen de 3 en de 3,5 meter hoog.



Afbeelding 2: Situatie

3. Vigerend bestemmingsplan

Het plan valt binnen bestemmingsplan Noordwest 1, onherroepelijk geworden op 7 Juli 2004. Het bestemmingsplan kent aan de gronden de bestemming bedrijven toe, en maakt tevens specifiek het gebruik ten behoeve van een reinigingsmiddelenhandel mogelijk. De nieuwe loods is dan ook niet strijdig wat betreft het gebruik, maar enkel met de door het bestemmingplan gegeven bebouwingscontour, aangezien de nieuwbouw geprojecteerd is op gronden buiten het bouwvlak.

4. Korte beschrijving van bestaande situatie

Het betreffende achterterrein ligt in een gesloten bouwblok achter de panden op Spoorsingel 50 t/m 54 en grenst niet direct aan de openbare ruimte. Het terrein wordt begrensd door de omliggende woonbebouwing en enkele privé-tuinen. Op het terrein stonden enkele kleinere bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen zijn gesloopt ten behoeve van de sanering van de gronden van het gehele achterterrein.

5. Mobiliteit

Omdat het hier vervangende bebouwing betreft heeft het plan geen gevolgen voor mobiliteitsaspecten ter plaatse. Toenames in verkeer, veranderingen in de bereikbaarheid of parkeerbehoefte zijn niet aan de orde.

6. Milieuaspecten

De belangrijkste aanleiding van dit plan is de noodzaak tot bodemsanering van het perceel. Door de sanering is de bodemkwaliteit sterk verbeterd. Met de vervangende nieuwbouw neemt de hoeveelheid bebouwing iets af. Het verhardingspercentage van het perceel blijft gelijk. Het plan heeft geen effect op de bergingscapaciteit of waterkwaliteit.

In het bestemmingsplan Spoorzone is in de Spoorsingel direct langs de gevels een waterkering opgenomen. Naast de waterkering ligt een beschermingszone van 15 m. De loods valt deels binnen deze beschermingszone. Voor de bouw van de loods is daardoor een keurvergunning nodig van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Bij de sloop van de oude bebouwing zijn tevens tanks voor de opslag van gevaarlijke stoffen verwijderd. Deze tanks worden niet vervangen. Van Zon heeft hiervan melding gemaakt bij het bevoegd gezag waardoor het bedrijf onder het Besluit opslag- en transportbedrijven milieubeheer komt en de milieuvergunning van rechtswege is vervallen.

De bouw heeft geen gevolgen voor de aspecten luchtkwaliteit, geluid, ecologie, geur of milieuzonering.

7. Stedenbouw

Het bouwplan ligt achter de bebouwing aan de Spoorsingel en heeft geen effect op het straatbeeld. De naastgelegen panden zijn dieper dan Spoorsingel 52 en 54, waarmee de aan te bouwen loods aansluit op de zijgevels van de bebouwing van de aansluitende percelen. Met de voorgestane nieuwbouw worden verschillende oude loodsen vervangen door één op de hoofdbebouwing aangesloten nieuwbouw. Zo ontstaat een groter onbebouwd en gesloten binnenterrein.

8. Cultuurhistorie

Het betreft hier geen pand met cultuurhistorische waarde. De grond is gesaneerd en heeft geen waarde meer voor archeologie. Tegen de bouw van de loods zijn derhalve geen cultuurhistorische bezwaren.

9. Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

De verschillende beleidsnota's van rijk, provincie en gemeente richten zich op een hoger schaalniveau. Deze doen geen uitspraak over ruimtelijke ingrepen van beperkte omvang zoals dit plan.

10. Procedure

Het bouwplan wijkt slechts in geringe mate af van het vigerende bestemmingsplan. In het raadsbesluit van 22 december 2005 inzake de nieuwe opzet ontwikkelingsplannen is bepaald dat voor dergelijke afwijkingen ruimtelijke onderbouwingen worden vastgesteld door B&W zonder separate inspraak.

De bouwaanvraag en de ruimtelijke onderbouwing worden samen ter inzage gelegd voor een periode van zes weken met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

11. Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

De kosten worden gedekt door groothandel Q.J. van Zon B.V. Recent heeft de groothandel de oude gebouwen gesloopt omdat subsidie kon worden verkregen voor het saneren van de grond. De nieuw te bouwen loods moet hiervoor in de plaats komen.

12. Samenvatting en conclusies

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van de bouwaanvraag voor een loods aan de spoorsingel 52-54. De loods is ter vervanging van enkele bedrijfsgebouwen die zijn gesloopt om de onderliggende grond te kunnen saneren. De bouw van deze loods past niet binnen het bestemmingsplan aangezien het buiten de bebouwingsgrens valt. De aanvraag impliceert daarom een verzoek om vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 2 WRO.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een motivering voor een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan. Er bestaan geen stedenbouwkundige, milieutechnische of verkeerskundige bezwaren tegen dit bouwplan.

Vakteam Ruimtelijke Ordening, Delft, 20-11-2006

Bestand: RO Spoorsingel 50-54 061120.doc