

Aan
de gemeenteraad
Van
Anne Koning
Afschrift aan

Memo

Datum
06-06-2007
Opsteller
Laurens
Engelbrecht
Bijlage

Onderwerp
GGZ Delfland in bestemmingsplan Noordoost

aanleiding

GGZ Delfland heeft als eigenaar van het St. Joristerrein een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Noordoost. In het ontwerpbestemmingsplan zijn voor het St. Joristerrein ontwikkelingen naar de toekomst opgenomen. Het is daardoor noodzakelijk overeenstemming te bereiken met GGZ Delfland over de zienswijze, het bestemmingsplan en financiële aspecten. Dit is ondanks uiterste pogingen van bestuur en ambtelijk apparaat niet gelukt in de daarvoor beschikbare tijd. Hierdoor is volgens het beleid van de gemeente gekozen om het St.Joristerrein consoliderend te bestemmen. Dit in afwijking van het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan Noordoost.

toelichting

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Noordoost is het masterplan, zoals GGZ Delfland dat heeft laten opstellen, opgenomen in het bestemmingsplan. Hiertoe heeft regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de stedenbouwkundige van GGZ Delfland. Het masterplan toont een goede structuur met ten opzichte van de huidige invulling compactere bebouwing en een stevige groenstructuur. De samenwerking die heeft plaatsgevonden, heeft geleid tot een uitwisseling. GGZ Delfland kreeg de mogelijkheid om op drie locatie woningen te realiseren. De gemeente heeft in het bestemmingsplan de structuur van het terrein met groen en open ruimten zichtbaar gemaakt.

Op het ontwerpbestemmingsplan heeft GGZ Delfland een zienswijze ingediend, opgesteld door advocatenkantoor Stibbe. Men vreest dat het bestemmingsplan haar plannen 'geheel of gedeeltelijk onmogelijk zal maken'.

De hoofdpunten van de zienswijze betreffen:

- de vermeende openbaarheid van het terrein, door de bestemmingen "openbaar groen" en "verkeersdoeleinden 1", alsmede door de gemeentelijke wens een doorgaande fietsroute op het terrein op te nemen.
- de niet optimale flexibiliteit door het opnemen van de terreinstructuur in het bestemmingsplan.

- de geplande rotonde bij de entree van het terrein (o.a. uitvoering en inpassing).

Naar aanleiding van de zienswijze heeft meerdere malen overleg plaatsgevonden, zowel ambtelijk als bestuurlijk, met de bedoeling tot overeenstemming te komen en dit vast te leggen in een overeenkomst. Onderzocht is of aan de uitgangspunten van het eerder overleg met GGZ Delfland kan worden vastgehouden door het bestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen aan te passen. Uit dit overleg is gebleken dat ook bij GGZ Delfland de intentie bestaat op de ingestoken weg voort te gaan. E.e.a. heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan op ondergeschikte punten.

Ondanks uiterste pogingen heeft GGZ Delfland nog niet kunnen garanderen dat zij akkoord kunnen gaan met de overeenkomst en het aangepaste bestemmingsplan. GGZ Delfland houdt het voorbehoud dat de verschillende bestuurslagen in hun reguliere vergaderingen en op de juiste volgorde besluit moeten nemen. De Raad van Bestuur vergaderde 5 juni j.l., de raad van toezicht vergadert 14 juni. Daardoor rest niets anders dan de geldende regeling op te nemen in het bestemmingsplan. In de collegebehandeling van het bestemmingsplan Noordoost op 6 juni 2007 is mandaat verleend om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

vervolg

In de aangeleverde stukken is het St. Joris terrein van GGZ Delfland bestemd overeenkomstig het bestemmingsplan Indische Buurt uit 1986. Deze situatie heeft geleid tot een minder optimale regeling voor het St. Joris terrein. Omdat de Raad van Toezicht vergadert op 14 juni a.s. bestaat echter de kans dat GGZ Delfland op de vergadering van de commissie Ruimtelijke Ordening op 21 juni gebruik maakt van hun inspreekrecht om aan te geven dat de eerder ingediende zienswijze achterhaald is, dat men akkoord is met de op ondergeschikte punten aangepaste regeling en dat de overeenkomst ondertekend is.

advies

De gemeenteraad wordt in voornoemd geval geadviseerd te besluiten de regeling vast te stellen waarin de toekomstige ontwikkelingen voor het St. Joris terrein zijn meegenomen i.p.v. de nu opgenomen vigerende regeling.

Bijgevoegd is een uitsnede van de plankaart en bijbehorende voorschriften, met daarin opgenomen de regeling voor het St. Joristerrein inclusief de toekomstige ontwikkelingen.



Artikel 7 Maatschappelijke doeleinden

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende horeca uit categorie 1 en 2 van de LvB, met uitzondering van voorzieningen die in de LvB een kader om de categorie hebben;
- b. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 1 en 2 van de LvB, met uitzondering van bedrijven die in de LvB een kader om de categorie hebben ter plaatse van de aanwijzingen (W) en (W**);
- c. uitsluitend speelvoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing s;
- d. bijbehorende voorzieningen.

2. Gebruiksvoorschriften

I. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan het gebruik ten behoeve van:

- a. onderwijs;
- b. sociaal-medische voorzieningen;
- c. sociaal-culturele voorzieningen;
- d. levensbeschouwelijke voorzieningen;
- e. sport en sportieve recreatie;
- f. voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

II. Ter plaatse van de aanwijzing (M2) mag het bvo van de maatschappelijke voorzieningen niet meer bedragen dan 50.500 m².

III. Binnen de bestemmingsvlakken met de aanwijzing (M2) in combinatie met aanwijzingen (W) of (W**) mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan 115 in totaal.

IV. Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen in samenhang met wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover:

- a. het beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige activiteiten) niet groter is dan 30% van het bvo van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige activiteiten) ter plaatse van de aanwijzing (W**) niet groter is dan 60% van het bvo van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
- c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) in parkeergelegenheid wordt voorzien;
- d. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel.

3. Bouwvoorschriften

In en op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bebouwing boven goothoogte is slechts toegestaan binnen het profiel als opgenomen in figuur 1 tenzij het bebouwingsvlak op de plankkaart is aangewezen met een *;
- b. ter plaatse van de aanwijzing “hoogte-accent” mag over een oppervlakte van maximaal 100 m² per hoogteaccent, de bouwhoogte maximaal 17m bedragen;
- c. dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
- d. een dakkapel mag maximaal een derde bedragen van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst;
- e. de op de kaart aangegeven maximale goothoogte van de hoofdgebouwen mag worden overschreden door vergrotingen van het hoofdgebouw en dakterrassenafscheidingsen mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen, zoals dit in figuur 1 is gedefinieerd;
- f. de nokhoogte van het denkbeeldige kapprofiel in figuur 1 mag maximaal 4 m bedragen en de hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel maximaal 55°;
- g. de hoogte van de dakterrassenafscheidingsen mag maximaal 1,5 m bedragen;
- h. de bouwwerken en gebouwen dienen op een afstand van minimaal 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen te worden opgericht.

4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB

- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 1 om maatschappelijke voorzieningen en ter plaatse van de aanwijzing (W) en (W**) om aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 3.1 van de LvB toe te laten, met uitzondering van voorzieningen die in de LvB een kader om de categorie hebben;
 - b. het bepaalde in lid 1 om ter plaatse van de aanwijzing (M2) maatschappelijke voorzieningen uit categorie 3.1 en 3.2 van de LvB toe te laten, met uitzondering van voorzieningen die in de LvB een kader om de categorie hebben;
 - c. het bepaalde in lid 1 om maatschappelijke voorzieningen toe te laten die niet genoemd worden in de LvB.
- II. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling 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 maximaal categorie 2 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, levendigheid en economisch functioneren.

5. Vrijstellingsbevoegdheden dakopbouwen, dakkapellen, dakterrassen en monumentale bomen

- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 3 onder c voor het plaatsen van dakkapellen in het dakvlak aan de zij- en voorgevelzijde van het hoofdgebouw;

- b. het bepaalde in lid 3 onder e voor het plaatsen van dakopbouwen buiten het denkbeeldige kapprofiel aan de achterzijde, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van het denkbeeldige kapprofiel, zie figuur 1;
 - c. van het bepaalde in lid 3 onder e voor het plaatsen van een dakterrasafscheiding buiten het denkbeeldig kapprofiel, waarvan de hoogte maximaal 1,5 m mag bedragen, zie figuur 1;
 - d. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub h voor het oprichten van bouwwerken binnen een afstand van 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen.
- II. Het college verleent de in dit lid, sub I onder a, b en c genoemde vrijstellingen indien de gebruiksmogelijkheden en verblijfskwaliteit van de aangrenzende en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden aangetast. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan:
- a. de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen;
 - b. de privacy;
 - c. de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het straatbeeld: de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel.
- III. Het college verleent de in dit lid, sub I onder d genoemde vrijstelling, indien geen onevenredige verslechtering van de groeiomstandigheden van de monumentale boom optreedt.
6. Aanlegvoorschriften
- I. Het is verboden binnen een afstand van 8 meter uit het hart van de stam van een op de plankaart aangegeven monumentale boom zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
 - b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - c. het aanleggen van halfverharde paden en wegen;
 - d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
 - e. het aanbrengen van drainage;
 - f. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.
- II. Het verbod als bedoeld in lid 5, onder I, is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende aanlegvergunning.

Artikel 16 Openbaar Groen

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor OPENBAAR GROEN zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. uitsluitend speelvoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing s;
 - c. glasachtige gebouwen en dierenverblijven ter plaatse van de aanwijzing Δ;
 - d. parkeren ter plaatse van de aanwijzing pb;
 - e. leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen.
2. Gebruiksvoorschriften
De gronden bestemd voor openbaar groen mogen uitsluitend gebruikt worden voor
 - a. groenvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, langzaam verkeersroutes, geluidwerende voorzieningen en water;
 - b. uitsluitend groenstructuren, natuurvriendelijke oevers, water en recreatieve langzaam verkeersroutes met een maximale breedte van 2 m ter plaatse van de aanwijzing 'ecologische zone', waarbinnen alleen ter plaatse van de aanwijzingen s251 en s1001 tevens een speelvoorziening is toegestaan;
 - c. parkeren alleen ter plaatse van de aanwijzingen pb;
3. Bouwvoorschriften
In en op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat:
 - a. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt het maximum als bepaald in artikel 31;
 - b. de bouwhoogte van glasachtige gebouwen en dierenverblijven mag maximaal 7 m bedragen. De oppervlakte van glasachtig gebouwen en dierenverblijven ter plaatse van de aanwijzing Δ mag in totaal maximaal 1200 m² bedragen;
 - c. de maximale bouwhoogte van gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing pb niet meer bedraagt dan 1 m boven peil en ten hoogste 1 bouwlaag;
 - d. de bouwwerken op een afstand van minimaal 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen te worden opgericht;
 - e. fietstrommels alleen zijn toegestaan indien:
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,5 m, de breedte niet meer bedraagt dan 2,2 m en de diepte niet meer bedraagt dan 2,4 m;
 - de fietstrommels solitair staan, dan wel maximaal eenmaal zijn geschakeld;
 - er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden.
4. Vrijstelling voor monumentale bomen
 - a. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub d voor het oprichten van bouwwerken binnen een afstand van

8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen.

- b. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling, indien geen onevenredige verslechtering van de groeiomstandigheden van de monumentale boom optreedt.

5. Aanlegvoorschriften

- I. Leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen dienen onder peil te worden aangelegd, met dien verstande dat ter plaatse van de functie water de leidingen onder de slootbodem moeten worden aangelegd;
- II. Het is verboden binnen een afstand van 8 meter uit het hart van de stam van een op de plankaart aangegeven monumentale boom zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
 - b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - c. het aanleggen van halfverharde paden en wegen;
 - d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
 - e. het aanbrengen van drainage;
 - f. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.
- III. Het verbod als bedoeld in lid 5, onder II, is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende aanlegvergunning.