

Aan de gemeenteraad

Van : College van B&W
Datum : 26 augustus 2008
Pfh. : A. Koning
Steller : Arjaan Hoogenboom, Maurice Klaver
tel.nr. : 2602119 of 2602116
e-mail : ahoogenboom@delft.nl of mklaver@delft.nl
Programma : Project AUB
Registratie nr. : 375449
Stuk : 123

Onderwerp : Vaststelling Partiële herziening In de Hoven ex artikel 30 WRO bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof)

gevraagde beslissing:

I Dat indieners van zienswijzen met betrekking tot de Partiële herziening In de Hoven ex artikel 30 WRO bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) in hun zienswijzen tijdig zijn ontvangen en ontvankelijk worden verklaard;

II Dat aan de mondelinge en schriftelijke zienswijzen van indiener 1 niet tegemoet wordt gekomen, aan de schriftelijke zienswijzen van indieners 2 en 3 geheel of gedeeltelijk tegemoet wordt gekomen;

III De Partiële herziening In de Hoven ex artikel 30 WRO bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen. In totaal zijn vier schriftelijke en mondelinge zienswijzen ingediend en behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota Zienswijzen en overleg, die geacht wordt deel uit te maken van dit raadsvoorstel. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen en ambtshalve zijn de plankaart, het voorschriften en de toelichting ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangepast. De wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn gemotiveerd in de Nota Zienswijzen en overleg. De ambtshalve aanpassingen van de plankaart, voorschriften en toelichting zijn hieronder weergegeven en gemotiveerd. Bij de behandeling van de voorschriften is uitgegaan van de Partiële herziening d.d. 20 augustus 2008:

- A. voor wat betreft de plankaart de ambtshalve wijzigingen, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte wijzigingenkaart, inhoudende:
1. aanduiding "entree winkelgebied" aan de zijde van zowel de Martinus Nijhofflaan als de Troelstralaan zijn vervallen, ten einde meer flexibiliteit voor de uitwerking in concrete bouwplannen te verkrijgen. (Aan de zijde van de Martinus Nijhofflaan is ten opzichte van het bestemmingsplan ZW1 de voorgevellijn op de begane grond wel 0,5 meter teruggelegd)

2. aanduiding "zone terugliggende bouwlaag" is vervallen in verband met het opnemen van de gebruikelijke regeling inzake kapverdieping in het kader van de AUB
3. samenvoeging twee vlakken met verschillende bouwhoogten en aantal parkeerplaatsen in zuidwesthoek, waarbij door een percentage ruimtelijk dezelfde mogelijkheden worden geboden, doch meer flexibiliteit bij de toekomstige uitwerking in bouwplannen ontstaat
4. centrale vlak met bouwhoogte H=9 is aangepast tot H=12*, waardoor meer ruimte wordt geboden om het in het voorschriften begrensde programma te kunnen realiseren. Daarnaast is ook de aanduiding "parkeerlagen" P2 opgenomen om ter plaatse parkeren mogelijk te maken in maximaal 2 lagen; deze uitbreidingen bieden meer flexibiliteit zonder dat dit de ruimtelijke uitstraling beïnvloedt daar dit vlak tussen vlakken met een hogere bouwhoogte in ligt
5. aanduiding "overkraging hoogbouw" opgenomen om de beoogde hoogbouw conform de bij het bestemmingsplan ZW1 behorende hoogbouweffectrapportage te kunnen realiseren, deze verruiming is ruimtelijk van ondergeschikt belang en is niet bedoeld om meer programma te realiseren, doch meer flexibiliteit te bieden voor de in het beeldkwaliteitplan beoogde kwaliteit te bereiken
6. aanduiding "langzaamverkeersroute" is hernoemd tot "voetgangersroute" en in westelijke richting verschoven ten behoeve van meer flexibiliteit in relatie tot de bestaande winkelpassage
7. meerdere vlakken zijn begrensd door "scheidingslijn bouwhoogte en parkeerlagen" en iets vergroot ten behoeve van grotere flexibiliteit, zonder dat daarmee de ruimtelijke uitstraling nadelig wordt beïnvloed
8. het vlak met de aanduiding "parkeerlagen" aan Papsouwselaan is gewijzigd van P6 in P7 ten behoeve van meer flexibiliteit binnen de toegestane maximum bouwhoogte (die ongewijzigd is gebleven)
9. aanduiding "supermarkt toegestaan" is opgenomen ter plaatse van de bestaande 2 supermarktlocaties ten einde bestaande vergunde situatie positief te bestemmen

B. voor wat betreft het voorschriften de wijzigingen inhoudende:

1. artikel 2, lid 1, onder a, is toegevoegd "tot ten hoogste 550 woningen";
In het kader van de rechtszekerheid is het maximale programma in het voorschrift opgenomen.
2. artikel 2, lid 1, onder c, is "een maximum bvo van 20.500 m²" gewijzigd in "een maximum oppervlak van 19.500 m² bvo";
Deze wijziging is gedaan naar aanleiding van een zienswijze alsmede door nader overleg inzake de distributie-planologische ruimte.
3. artikel 2, lid 1, onder d, is het maximum oppervlak van horeca gewijzigd van 2000 m² in 3000 m²;
Na de ontwerpfase was het programma verder uitgewerkt op basis van de nieuwe inzichten uit de voorbereiding van bouwplannen voor verschillende delen.

4. aan artikel 2, lid 1, is een nieuw onderdeel onder h toegevoegd, luidende: "uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "consumenten-vuurwerkverkooppunt toegestaan" een verkooppunt voor consumenten-vuurwerk."
Dit betreft een redactionele wijziging om het voorschrift te verhelderen.
5. aan artikel 2, lid 1, is een nieuw onderdeel onder i toegevoegd, luidende: "met inachtneming van onder c ter plaatse van de aanduiding "supermarkt toegestaan" detailhandel behorend tot categorie 2 van de LvB met een maximum oppervlak van 4.850 m² bvo;";
Abusievelijk waren in de ontwerpfase de bestaande supermarkten niet positief bestemd. Tevens is in het kader van de rechtszekerheid het maximale programma in het voorschrift opgenomen.
6. artikel 2, lid 1, onder j, is de formulering over de parkeervoorzieningen aangepast, waarbij het minimum aantal parkeerplaatsen is vervallen;
Dit betreft een redactionele wijziging om het voorschrift te verduidelijken naar aanleiding van een zienswijze.
7. artikel 2, lid 1, onder k, is de uitzondering aangepast van "parkeervoorzieningen" naar "parkeerplaatsen";
Parkeervoorzieningen is een ruimer begrip en omvat bijvoorbeeld ook de interne toegangs- en ontsluitingswegen van en naar de parkeerplaatsen. De intentie van dit voorschrift is om binnen de bestemming de genoemde wegen wel toe te staan, maar niet binnen de gehele bestemming parkeerplaatsen. Volgens hetzelfde lid, onder j is immers geregeld dat deze alleen gerealiseerd kunnen worden waar dit op de plankaart is aangeduid.
8. artikel 2, lid 1, sub I, is toegevoegd: "met uitzondering van onder e en i welke tevens tot categorie 2 van de LvB zijn toegestaan;";
Dit betreft een aanvulling in verband met de elders geregelde uitzonderingen met betrekking tot bedrijven van de categorie 2 van de LvB.
9. aan artikel 2, lid 1, is een nieuw sub III toegevoegd, luidende: "de onder d tot en met g genoemde functies mogen gezamenlijk maximaal 7.500 m² bvo bedragen;";
Deze aanpassing is gedaan ten einde het maximale programma in de voorschriften ten objectiveren in het kader van de rechtszekerheid, met behoud van flexibiliteit.
10. aan artikel 2, lid 1, is een nieuw sub IV toegevoegd, luidende: "de onder j genoemde functie eveneens in twee bouwlagen onder peil is toegestaan.";
De maximaal toelaatbare hoeveelheid van 1800 parkeerplaatsen is tevens ondergronds te realiseren. Hiermee wordt enerzijds de ruimtelijke uitstraling van het plan niet aangetast en anderzijds wel meer flexibiliteit gecreëerd om ondergronds parkeren toe te staan.
11. artikel 2, lid 2, onder b t/m e is vervangen door een nieuw onderdeel onder h, luidende: "ter plaatse van de aanduiding "parkeerlagen" mag vanaf de 1e verdieping maximaal eenzelfde aantal lagen met parkeerplaatsen worden gebouwd, dat correspondeert met het cijfer na de aanduiding op de plankaart;";

Dit betreft een redactionele wijziging om het voorschrift te verhelderen.

12. aan artikel 2, lid 2, zijn nieuwe onderdelen onder b t/m g toegevoegd, luidende: "
 - b. bebouwing boven goothoogte is slechts toegestaan binnen het profiel als opgenomen in figuur 1 van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, tenzij het bebouwingsvlak op de plankaart is aangewezen met een *;
 - 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 plankaart aangegeven maximale goothoogte van de hoofdgebouwen mag worden overschreden door vergrotingen van het hoofdgebouw en dakterras-afscheidings, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen, zoals in figuur 1 van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 is weergegeven;
 - f. de nokhoogte van het denkbeeldige kapprofiel in figuur 1 van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 mag maximaal 4 meter bedragen met een hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel van maximaal 55°;
 - g. de hoogte van de dakterrasafscheidings mag maximaal 1,5 meter bedragen;"*Deze bepalingen over kapprofielen en dakopbouw,-kapellen en –terrassen, zoals vastgelegd in het handboek AUB, zijn per abuis niet opgenomen in het voorschriften*
13. artikel 2, lid 2, onder i, is de volgorde van de zinsbouw als volgt aangepast: "de in- en uitgang van een parkeergarage is uitsluitend binnen een afstand van 10 meter aan weerszijden van de aanduiding "in- en uitgang parkeergarage" toegestaan op de begane grond;"
Dit betreft een redactionele wijziging.
14. aan artikel 2, lid 2, is een nieuw onderdeel onder k toegevoegd, luidende: "ter plaatse van de aanduiding "overkraging hoogbouw" is een overbouw van 50% toegestaan, waarbij een hoogte van tenminste 40 meter, gemeten vanaf peil, wordt vrijgehouden;"
Zie toelichting bij ambtshalve aanpassing plankaart.
15. artikel 2, tweede lid, onder l, is de aanduiding "langzaamverkeerroute" aangepast tot "voetgangersroute";
De aanduiding langzaamverkeerroute impliceert dat ook een fietspad is toegestaan, terwijl het de bedoeling was een route voor voetgangers te regelen.
16. artikel 2, lid 2, onder i en j zijn vervallen;
Deze onderdelen zijn vervallen na overleg ten einde meer flexibiliteit te verkrijgen, hierbij is wel de voorgevellijn op de begane grond aan de Martinus Nijhofflaan een halve meter teruggeplaatst ten einde voldoende openbare ruimte aan deze zijde te behouden.
17. aan artikel 2, is een nieuw lid 3 toegevoegd, luidende:"
 3. Specifieke gebruiksvoorschriften
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 de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.";

Deze bepaling over specifieke gebruiksvoorschriften, zoals vastgelegd in het handboek AUB, is per abuis niet opgenomen in de voorschriften.

18. aan artikel 2, lid 4, sub I, is een nieuw onderdeel onder c en d toegevoegd, luidende:"

- a. het bepaalde in lid 1 onder a om aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te laten die niet genoemd worden in de LvB;
- b. het bepaalde in lid 1 onder i om met in acht neming van het maximum oppervlak in het genoemde lid, mede buiten de aanduiding "supermarkt" detailhandel behorend tot categorie 2 van de LvB mogelijk te maken.";

Vanwege flexibiliteit worden deze onderdelen aan de vrijstellingsbevoegdheid toegevoegd. Onder c is een gebruikelijke flexibiliteitsbepaling uit het AUB die per abuis niet was opgenomen. Onder d maakt het mogelijk om de lay-out van de aanduiding op de plankaart voor supermarkten ed aan te kunnen passen.

19. artikel 2, lid 4, sub II, is aangevuld met: ", met inbegrip van de branchering van het winkelcentrum alsmede de stedenbouwkundige kwaliteiten.";

In verband met de hiervoor opgenomen bepalingen om meer flexibiliteit, zijn de ruimtelijke en functionele voorwaarden die in acht genomen worden genomen bij het verlenen van een vrijstelling uitgebreid.

20. artikel 2, lid 6, is de aanhef aangevuld met "en entree parkeergarage"

Deze aanpassing houdt verband met de hierna volgende toegevoegde flexibiliteitsbepaling voor extra entrees voor de parkeergarages.

21. aan artikel 2, lid 6, sub I, is een nieuw onderdeel onder b toegevoegd, luidende: "het bepaalde in lid 2 onder i om een extra in- en uitgang voor een parkeergarage te bouwen."

Vanwege flexibiliteit wordt een extra in- en uitgang voor een parkeergarage toegestaan. Het college behoudt wel zijn discretionaire bevoegdheid of het aan dit verzoek zijn medewerking verleent.

22. aan artikel 2, is een nieuw lid 7 toegevoegd, luidende:"

7. Vrijstellingsbevoegdheid dakopbouwen, dakkapellen en dakterrassen

I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2, onder c voor het plaatsen van dakkapellen in het dakvlak aan de zij- en voorgevelzijde van het hoofdgebouw;
- b. het bepaalde in lid 2, 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, zoals weergegeven in figuur 1 van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1;
- c. het bepaalde in lid 2, onder g voor het plaatsen van een dakterrassafschieding buiten het denkbeeldige kapprofiel, waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter mag bedragen, zoals weergegeven in figuur 1 van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1.
- II. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstellingen indien de gebruiks-mogelijkheden 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 en tuinen;
- b. de privacy;
- c. de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het straatbeeld; de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel.";

Deze vrijstellingen zijn in overeenkomst met het handboek AUB en zijn per abuis niet opgenomen in het voorschriften.

23. in verband met voorgaande wijzigingen zijn verschillende redactionele wijzigingen, zoals verwijzigingen en hernummeringen doorgevoerd.

Doordat verschillende regels zijn aangepast, vervallen of toegevoegd zijn redactionele wijzigingen doorgevoerd, die geen inhoudelijke strekking hebben, doch noodzakelijk zijn om heldere en consistente voorschriften te krijgen.

- C. voor wat betreft de plantoelichting de wijzigingen inhoudende:

In de toelichting zijn diverse tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Dit betreft verbeteringen gerelateerd aan de laatste stand van zaken en redactionele verbeteringen. Daarnaast hebben aanpassingen plaatsgevonden naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en uitgevoerd nader onderzoek. De voornaamste aanpassingen hebben betrekking op het uiteenzetten van het maximaal te realiseren programma en de daarbij behorende onderzoeken, vooral op het gebied van detailhandel (de distributie-planologische situatie). Hierbij is ook rekening gehouden met de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht Raad van State (AbRS) van 9 juli jl. waarin de beroepen tegen het "moederplan" Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) ongegrond zijn verklaard. Het bestemmingsplan ZW1 is daarmee onherroepelijk.

Hieronder worden de paragrafen met de voornaamste wijzigingen genoemd:

Paragraaf 3: is vervangen en uitgebreid met een aantal subparagrafen om zo beter inzichtelijk en meer deugdelijk gemotiveerd het programma betreffende deze partiele herziening te beschrijven. Verder is paragraaf 6: "Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid" om dezelfde motieven toegevoegd.

IV Wij stellen u voor, in overeenstemming met het advies van de commissie Ruimtelijke Ordening, vast te stellen de Partiële herziening In de Hoven ex artikel 30 WRO bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof), bestaande uit de plankaart RO - 24 - 21 - 09, het voorschriften en toelichting van 20 augustus 2008, met inbegrip van de bij het plan behorende bijlagen.

Samenvatting

De partiële herziening heeft betrekking op het deel van het "moederplan" bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) (ZW1) waaraan gedeputeerde staten van Zuid-Holland (GS) goedkeuring hebben onthouden. Het betreft het met winkels, parkeergelegenheid en woningen uit te breiden winkelcentrum De Hovenpassage en de geplande Wereldmarkt ter plaatse van veld 8 van de Poptahof. De partiële herziening vormt daarmee de voornamelijk juridische reparatie van het bestemmingsplan ZW1 om de voor dit gebied voorgestane herstructurering mogelijk te maken. Inhoudelijk is de partiële herziening op hoofdlijnen ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan ZW1, doch het programma is in de plantoelichting nader inzichtelijk gemaakt en onderbouwd. Daarnaast is dit programma in het voorschriften en op de plankaart eenduidig geregeld, zodat duidelijk is welke mogelijkheden voor de uitbreiding van De Hovenpassage en de aangrenzende Wereldmarkt bestaan.

1. Aanleiding

Bij besluit van 19 juli 2007 hebben gedeputeerde staten van Zuid-Holland (GS) het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) (hierna: bestemmingsplan ZW1) gedeeltelijk goedgekeurd. Naar aanleiding van ingediende bedenkingen en opmerkingen ambtshalve is goedkeuring onthouden aan de plankaart met de aanwijzing GD1, betreffende het winkelcentrum In de Hoven en de toekomstige wereldmarkt (veld 8 van de Poptahof) alsmede de aanwijzing GD1 in artikel 6 van het voorschriften van dit bestemmingsplan.

GS onthouden goedkeuring aan de globale wijze van bestemmen van dit plandeel omdat zij van oordeel zijn dat de begrenzing van de aanwijzing GD1 niet overeenkomstig de legenda is aangegeven en daarmee onduidelijk is waar die begrenzing precies ligt. Voorts menen GS dat bij recht de gehele begane grond en eerste verdieping voor parkeren kan worden gebruikt en dat daarmee het parkeren formeel niet als ondergeschikt kan worden aangemerkt. Tevens stellen zij dat onvoldoende is onderzocht wat de consequenties zijn van het parkeren.

2. Bevoegdheid

GS hebben goedkeuring onthouden aan dit deel van het bestemmingsplan, omdat zij menen dat de uitbreiding in het plan onvoldoende eenduidig is geregeld. Ingevolge artikel 30, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening stelt de gemeenteraad een nieuw plan vast, waarbij het besluit van GS in acht wordt genomen.

3. Historie / relatie met eerdere besluiten/ proces

Omdat het om een voornamelijk juridische "reparatie" gaat van het bestemmingsplan ZW1 is geen voorontwerpbestemmingsplan gemaakt, doch een ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage is gelegd.

Wel is het ontwerpbestemmingsplan voor overleg, zoals bedoeld in artikel 10 Bro, voorgelegd aan de relevante instanties die ook betrokken zijn bij het moederplan. Het ontwerpbestemmingsplan is op 20 november 2007 gestuurd naar de volgende overlegpartners:

1. Hoogheemraadschap van Delfland, Delft
2. Eneco Energie, Delft
3. VROM Inspectie, Rotterdam
4. KPN, Utrecht
5. Gasunie, Waddinxveen
6. Tennet, Arnhem

7. Ministerie van Defensie, Utrecht
8. REO Haaglanden, Den Haag
9. Provincie Zuid-Holland, Den Haag

De instanties 1 t/m 7 hebben meegedeeld geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan te hebben.

REO Haaglanden (8) heeft op 6 februari 2008 schriftelijk gereageerd te kunnen instemmen met de ontwikkelingen van het winkelcentrum zoals die in de Partiële Herziening mogelijk worden gemaakt.

De provincie Zuid-Holland (9) kan ook instemmen met de inhoud van het plan, doch merkt op dat het besluit Luchtkwaliteit 2005 inmiddels is vervallen en met de nieuwe wet- en regelgeving rekening moet worden gehouden.

Het ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening In de Hoven ex artikel 30 WRO van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) heeft ter inzage gelegen in de periode van 27 november 2007 tot en met 7 januari 2008 met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke en mondelinge zienswijzen. De terinzagelegging is gepubliceerd in de Stadskrant van 25 november 2007, de Delftse Post van 23 november 2007 en de Staatscourant van vrijdag 23 november 2007. Ook is op 3 december gelegenheid geboden tot het mondeling naar voren brengen van zienswijzen.

Er zijn vijf schriftelijke en één mondelinge zienwijze(n) ingediend. Twee schriftelijke zienswijzen zijn nadien na overleg ingetrokken en blijven verder buiten behandeling. Alle zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota Zienswijzen en overleg. Het ontwerp van de partiële herziening is mede aangepast naar aanleiding van de ingediende overlegreacties en zienswijzen.

4. Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Deze partiële herziening dient ter reparatie van het deel van het bestemmingsplan ZW1 waaraan door GS goedkeuring is onthouden. In bestemmingsplan ZW1 is een actuele juridische regeling voor de bestaande (woon)wijk Voorhof opgenomen conform het AUB en is de herstructurering van de Poptahof en winkelcentrum In de Hoven geregeld. De partiële herziening moet de herstructurering van de Hovenpassage en veld 8 van de Poptahof (Wereldmarkt) mogelijk maken. De inhoudelijke visie voor deze ontwikkelingen vindt zijn basis in het eerder door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Poptahof en het Ontwikkelingsplan Winkelcentrum In de Hoven.

5. Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen / kanttekeningen)

Door voor dit gedeelte van het plan waar eerder goedkeuring door GS aan is onthouden opnieuw vast te stellen, wordt de bovenstaande gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt.

6. Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

In het kader van het "moederplan" bestemmingsplan ZW1 is door reclamanten ingegaan op de twijfel over de financiële haalbaarheid van de verschillende ontwikkelingen binnen het plan-gebied. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (AbRS) d.d. 9 juli jl. over het bestemmingsplan ZW1 acht de Afdeling deze twijfel niet aannemelijk en zijn de beroepsgronden ongegrond verklaard. Hiermee wordt de financiële uitvoerbaarheid voor het

moederplan voldoende geacht. De uitvoerbaarheid van de Wereldmarkt (veld 8 van de Poptahof) moet in dat licht worden gezien.

Met betrekking tot de financiële haalbaarheid van het winkelcentrum In de Hoven kan in aanvulling op het moederplan worden gesteld dat de gemeente hier gronden uitgeeft aan de eigenaar/ontwikkelaar van het bestaande winkelcentrum. Over deze ontwikkeling is tussen partijen een overeenkomst gesloten op basis waarvan de gemeente (gefaseerd) gronden tegen marktconforme prijzen uitgeeft. De ontwikkelaar is (financieel) verantwoordelijk voor de realisatie van de nieuwe bebouwing van het winkelcentrum alsmede aanpassingen aan het bestaande winkelcentrum. Hiermee is tevens de financiële uitvoerbaarheid voldoende geborgd.

7. Communicatie

Alle indieners van een zienswijze krijgen de Nota Zienswijzen en overleg toegestuurd. Ook worden zij op de hoogte gesteld van de behandeling in de commissie Ruimtelijke Ordening van het door de raad vast te stellen bestemmingsplan, waarbij zij in de gelegenheid worden gesteld in te spreken. Daarnaast wordt het bestemmingsplan na vaststelling gedurende 6 weken ter inzage gelegd bij de publieksbalie. Dit wordt gepubliceerd in de Stadskrant, Delftse Post en Staatscourant. Tijdens voornoemde periode kan een bedenking worden ingediend tegen het bestemmingsplan bij gedeputeerde staten van de Provincie Zuid-Holland.

8. Verdere procedure

Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedeputeerde staten van de Provincie Zuid-Holland dienen ingevolge artikel 28 van de WRO het bestemmingsplan goed te keuren. Na goedkeuring bestaat de mogelijkheid tot het instellen van beroep tegen het goedkeuringsbesluit van gedeputeerde staten bij de AbRS.

Bijlagen:

- Toelichting Partiële herziening In de Hoven ex artikel 30 WRO bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) van 20 augustus 2008;
- Voorschriften Partiële herziening In de Hoven ex artikel 30 WRO bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) van 20 augustus 2008;
- Nota zienswijze behorende bij Partiële herziening In de Hoven ex artikel 30 WRO bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) van 20 augustus 2008;
- Plankaart RO - 24 - 21 - 09 Partiële herziening In de Hoven ex artikel 30 WRO van 20 augustus 2008;
- Plankaart RO - 24 - 21 - 09 Partiële herziening In de Hoven ex artikel 30 WRO - wijzigingenkaart van 20 augustus 2008;

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,

mr. drs. G.A.A. Verkerk ,burgemeesters.

mr. drs. H.G.L.M. Camps ,secretaris.

Raadsbesluit



Datum : 26 augustus 2008
Registratie nr. : 375449
Stuk : [Wordt ingevuld door Griffie]

Onderwerp : Vaststelling Partiële herziening In de Hoven ex artikel 30 WRO
bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof)

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 26 augustus 2008;

Gelezen het advies van de commissie ruimtelijke ordening;

Gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

Overwegende dat het noodzakelijk is een partiële herziening van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) vast te stellen voor het gebied In de Hoven, zoals nader is aangegeven op de plankaart behorende bij de partiële herziening van het bestemmingsplan;

Dat het plan op 20 november 2007 is verzonden om overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening;

Dat naar aanleiding van dit overleg diverse, in de Nota Zienswijzen en overleg van 20 augustus 2008 nader aangegeven, reacties zijn binnengekomen;

Dat het ontwerp van de partiële herziening van 27 november 2007 tot en met 7 januari 2008 ter inzage is gelegd met mededeling van de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke en mondelinge zienswijzen;

Dat naar aanleiding van de terinzagelegging vier zienswijzen zijn ingekomen en behandeld;

Dat de zienswijzen tijdig zijn ingediend en dat reclamanten in hun zienswijzen zijn ontvangen;

Dat de inhoud van de zienswijzen alsmede de redenen waarom geheel of gedeeltelijk dan wel niet daaraan tegemoet wordt gekomen zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen en overleg van 20 augustus 2008;

Dat de reacties en zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen op enkele onderdelen van de toelichting, het voorschriften en de plankaart;

Dat naar aanleiding van ambtshalve overwegingen het wenselijk wordt geacht de toelichting, het voorschriften en de plankkaart op enkele onderdelen te wijzigen;

Dat de overwegingen die aan de ambtshalve wijzigingen ten grondslag liggen evenals de aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, zijn weergegeven in het bij dit besluit horende voorstel;

BESLUIT:

Met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden van dit besluit deel uit te maken;

I Dat indieners van zienswijzen met betrekking tot de Partiële herziening In de Hoven ex artikel 30 WRO bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) in hun zienswijzen tijdig zijn ontvangen en ontvankelijk worden verklaard;

II Dat aan de mondelinge en schriftelijke zienswijzen van indiener 1 niet tegemoet wordt gekomen, aan de schriftelijke zienswijzen van indieners 2 en 3 geheel of gedeeltelijk tegemoet wordt gekomen;

III De Partiële herziening In de Hoven ex artikel 30 WRO bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp van het ontwerp-bestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen:

A. voor wat betreft de plankaart de wijzigingen, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte wijzigingskaart;

B. voor wat betreft het voorschriften de wijzigingen inhoudende:

1. artikel 2, lid 1, onder a, is toegevoegd "tot ten hoogste 550 woningen";
2. artikel 2, lid 1, onder c, is "een maximum bvo van 20.500 m²" gewijzigd in "een maximum oppervlak van 19.500 m² bvo";
3. artikel 2, lid 1, onder d, is het maximum oppervlak van horeca gewijzigd van 2000 m² in 3000 m²;
4. aan artikel 2, lid 1, is een nieuw onderdeel onder h toegevoegd, luidende: "uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "consumenten-vuurwerkverkooppunt toegestaan" een verkooppunt voor consumenten-vuurwerk."
5. aan artikel 2, lid 1, is een nieuw onderdeel onder i toegevoegd, luidende: "met inachtneming van onder c ter plaatse van de aanduiding "supermarkt toegestaan" detailhandel behorend tot categorie 2 van de LvB met een maximum oppervlak van 4.850 m² bvo;"
6. artikel 2, lid 1, onder j, is de formulering over de parkeervoorzieningen aangepast, waarbij het minimum aantal parkeerplaatsen is vervallen;
7. artikel 2, lid 1, onder k, is de uitzondering aangepast van "parkeervoorzieningen" naar "parkeerplaatsen";

8. artikel 2, lid 1, sub I, is toegevoegd: "met uitzondering van onder e en i welke tevens tot categorie 2 van de LvB zijn toegestaan;"
9. aan artikel 2, lid 1, is een nieuw sub III toegevoegd, luidende: "de onder d tot en met g genoemde functies mogen gezamenlijk maximaal 7.500 m² bvo bedragen;"
10. aan artikel 2, lid 1, is een nieuw sub IV toegevoegd, luidende: "de onder j genoemde functie eveneens in twee bouwlagen onder peil is toegestaan;"
11. artikel 2, lid 2, onder b t/m e is vervangen door een nieuw onderdeel onder h, luidende: "ter plaatse van de aanduiding "parkeerlagen" mag vanaf de 1e verdieping maximaal eenzelfde aantal lagen met parkeerplaatsen worden gebouwd, dat correspondeert met het cijfer na de aanduiding op de plankaart;"
12. aan artikel 2, lid 2, zijn nieuwe onderdelen onder b t/m g toegevoegd, luidende: "
 - b. bebouwing boven goothoogte is slechts toegestaan binnen het profiel als opgenomen in figuur 1 van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, tenzij het bebouwingsvlak op de plankaart is aangewezen met een *;
 - 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 plankaart aangegeven maximale goothoogte van de hoofdgebouwen mag worden overschreden door vergrotingen van het hoofdgebouw en dakterras-afscheidings, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen, zoals in figuur 1 van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 is weergegeven;
 - f. de nokhoogte van het denkbeeldige kapprofiel in figuur 1 van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 mag maximaal 4 meter bedragen met een hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel van maximaal 55°;
 - g. de hoogte van de dakterrasafscheidings mag maximaal 1,5 meter bedragen;"
13. artikel 2, lid 2, onder i, is de volgorde van de zinsbouw als volgt aangepast: "de in- en uitgang van een parkeergarage is uitsluitend binnen een afstand van 10 meter aan weerszijden van de aanduiding "in- en uitgang parkeergarage" toegestaan op de begane grond;"
14. aan artikel 2, lid 2, is een nieuw onderdeel onder k toegevoegd, luidende: "ter plaatse van de aanduiding "overkraging hoogbouw" is een overbouwing van 50% toegestaan, waarbij een hoogte van tenminste 40 meter, gemeten vanaf peil, wordt vrijgehouden;"
15. artikel 2, tweede lid, onder l, is de aanduiding "langzaamverkeerroute" aangepast tot "voetgangersroute";
16. artikel 2, lid 2, onder i en j zijn vervallen;
17. aan artikel 2, is een nieuw lid 3 toegevoegd, luidende:"

3. Specifieke gebruiksvoorschriften
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 de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.";
18. aan artikel 2, lid 4, sub I, is een nieuw onderdeel onder c en d toegevoegd, luidende:"
- c. het bepaalde in lid 1 onder a om aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te laten die niet genoemd worden in de LvB;
 - d. het bepaalde in lid 1 onder i om met in acht neming van het maximum oppervlak in het genoemde lid, mede buiten de aanduiding "supermarkt" detailhandel behorend tot categorie 2 van de LvB mogelijk te maken.";
19. artikel 2, lid 4, sub II, is aangevuld met: ", met inbegrip van de branchering van het winkelcentrum alsmede de stedenbouwkundige kwaliteiten.";
20. artikel 2, lid 6, is de aanhef aangevuld met "en entree parkeergarage"
21. aan artikel 2, lid 6, sub I, is een nieuw onderdeel onder b toegevoegd, luidende: "het bepaalde in lid 2 onder i om een extra in- en uitgang voor een parkeergarage te bouwen."
22. aan artikel 2, is een nieuw lid 7 toegevoegd, luidende:"
7. Vrijstellingsbevoegdheid dakopbouwen, dakkapellen en dakterrassen
- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 2, onder c voor het plaatsen van dakkapellen in het dakvlak aan de zij- en voorgevelzijde van het hoofdgebouw;
 - b. het bepaalde in lid 2, 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, zoals weergegeven in figuur 1 van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1;
 - c. het bepaalde in lid 2, onder g voor het plaatsen van een dakterrassafscheiding buiten het denkbeeldige kapprofiel, waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter mag bedragen, zoals weergegeven in figuur 1 van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1.
 - II. Het college verleent de in dit lid 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 en tuinen;

- b. de privacy;
 - c. de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het straatbeeld; de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel.";
23. in verband met voorgaande wijzigingen zijn verschillende redactionele wijzingen, zoals verwijzigingen en hernummeringen doorgevoerd.

C. voor wat betreft de plantoelichting de wijzigingen inhoudende:

In de toelichting zijn diverse tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Dit betreft verbeteringen gerelateerd aan de laatste stand van zaken en redactionele verbeteringen. Daarnaast hebben aanpassingen plaatsgevonden naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en uitgevoerd nader onderzoek. De voornaamste aanpassingen hebben betrekking op het uiteenzetten van het maximaal te realiseren programma en de daarbij behorende onderzoeken, vooral op het gebied van detailhandel (de distributie-planologische situatie). Hierbij is ook rekening gehouden met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 9 juli jl. waarin de beroepen tegen het "moederplan" Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) ongegrond zijn verklaard. Het bestemmingsplan ZW1 is daarmee onherroepelijk.

Hieronder worden de paragrafen met de voornaamste wijzigingen genoemd:

Paragraaf 3: is vervangen en uitgebreid met een aantal subparagrafen om zo beter inzichtelijk en meer deugdelijk gemotiveerd het programma betreffende deze partiele herziening te beschrijven. Verder is paragraaf 6: "Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid" om dezelfde motieven toegevoegd.

IV Aldus vastgesteld de Partiële herziening In de Hoven ex artikel 30 WRO bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof), bestaande uit de plankaart RO - 24 - 21 - 09 van 20 augustus 2008, de voorschriften en toelichting van 20 augustus 2008, met inbegrip van de bij het plan behorende bijlagen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 september 2008.

,burgemeester.

,griffier.