

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. A.F. van Heusden - Verhoef
Telefoon 5113770 E-mail: a.v.heusden@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2009/220386
Te kopiëren: A (kaart) en B (voorschriften)
B & W-vergadering van 24 november 2009

Onderwerp

Projectbesluit Tingietersweg, tussen 4 en 6

DOEL: Besluiten

De bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit berust op grond van artikel 3.10 Wro bij de gemeenteraad. De gemeenteraad kan deze bevoegdheid delegeren aan het college, hetgeen op 3 september 2009 is gebeurd. De raad heeft daarbij bepaald, dat de commissie Ontwikkeling moet worden geïnformeerd over de vastgestelde projectbesluiten.

B&W

1. Het college neemt een projectbesluit op grond van artikel 3.10 Wro voor het gebied zoals aangegeven in bijlage 1;
2. Het college verbindt aan het projectbesluit de voorschriften die zijn opgenomen in bijlage 2;
3. Het college mandateert de verdere administratieve afhandeling van het projectbesluit aan het hoofd van VVH/OV;
4. Het college besluit met de aanvrager van de bouwvergunning een anterieure overeenkomst op grond van artikel 6.24 Wro aan te gaan;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties, dan welke voortvloeien uit de anterieure overeenkomst;
6. Het projectbesluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg;
7. Het projectbesluit van het college wordt ter informatie verstuurd aan de commissie Ontwikkeling.

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: Projectbesluit Tingietersweg, tussen 4 en 6

Inleiding

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met bedrijfsgebonden kantoor aan de Tingietersweg, tussen 4 en 6.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan en moet daarom op grond van artikel 46, derde lid, van de Woningwet te worden aangemerkt als een aanvraag om een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wro.

Besluitpunten college

1. Het college neemt een projectbesluit op grond van artikel 3.10 Wro voor het gebied zoals aangegeven in bijlage 1;
2. Het college verbindt aan het projectbesluit de voorschriften die zijn opgenomen in bijlage 2;
3. Het college mandateert de verdere administratieve afhandeling van het projectbesluit aan het hoofd van VVH/OV;
4. Het college besluit met de aanvrager van de bouwvergunning een anterieure overeenkomst op grond van artikel 6.24 Wro aan te gaan;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties, dan welke voortvloeien uit de anterieure overeenkomst;
6. Het projectbesluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg;
7. Het projectbesluit van het college wordt ter informatie vestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

Beoogd resultaat

De aanvrager kan zijn bouwplan juridisch realiseren.

Argumenten

Voor het gebied waarbinnen het bouwplan is gelegen is een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. Deze herziening, het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Waarderpolder” heeft op dit moment de status van ontwerp-bestemmingsplan. Op deze herziening is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) van toepassing, zodat de daadwerkelijke inwerkingtreding van deze herziening nog geruime tijd zal duren.

Het nemen van een projectbesluit vergt een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing is aanwezig in de vorm van het ontwerp-bestemmingsplan zodat aan de eisen die de wet stelt wordt voldaan. Deze ruimtelijke onderbouwing dient hier, voor zover noodzakelijk, als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Gelet op het bovenstaande, gelet op het feit dat de herziening van het bestemmingsplan op deze plek een bedrijfsgebouw met een bedrijfsgebonden kantoor mogelijk maakt en gelet op het feit dat de daadwerkelijke inwerkingtreding van de herziening van het bestemmingsplan nog enige tijd zal duren, verdient het aanbeveling om ten behoeve van het bouwplan een projectbesluit te nemen. De werking van het projectbesluit duurt totdat het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Waarderpolder” in werking is getreden.

Kantttekeningen

Een projectbesluit dient te worden opgevolgd door een herziening van het bestemmingsplan, omdat anders geen leges in rekening mogen worden gebracht voor de bouwaanvraag. Gelet op het feit dat de herziening van het bestemmingsplan al in procedure is, doen zich hier naar verwachting geen risico's voor.

De bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit is door de gemeenteraad gedelegeerd aan het college. De gemeenteraad heeft daarbij richtlijnen opgesteld, voor de situaties waarin een projectbesluit kan worden genomen. Dit projectbesluit past binnen deze richtlijnen (onderdeel 4 uit de richtlijnen).

Uitvoering

In verband met de benodigde administratieve handelingen die naar aanleiding van het projectbesluit moeten worden verricht, wordt de uitvoering hiervan gemandateerd aan het hoofd van de afdeling VVH/OV.

Bijlagen

Bij deze nota is gevoegd:

- A: bijlage 1 (projectgebied)
- B: bijlage 2 (voorschriften)

Het college van burgemeester en wethouders

BIJLAGE 1

**BEHORENDE BIJ HET PROJECTBESLUIT TINGIETERSWEG, TUSSEN
NUMMERS 4 EN 6**

Uitsnede uit plankaart ontwerp-bestemmingsplan Waarderpolder



BESTEMMINGEN

ENKELBESTEMMINGEN

Art. 00		Bedrijf
Art. 00		Bedrijventerrein
Art. 00		Cultuur en Ontspanning
Art. 00		Detaillhandel
Art. 00		Groen
Art. 00		Kantoor
Art. 00		Verkeer
Art. 00		Water
Art. 00		Gemengd

BOUWVLAKKEN

	aanduiding bouwvlak
--	---------------------

BOUWAANDUIDINGEN

	Onderdoorgang
	Dwingende rooilijn
	Maatvoeringsvlak

MAATVOERINGSAAANDUIDINGEN

	Maximale bouwhoogte
	Minimale/Maximale bouwhoogte

MILIEUZONES

	Milieuzone grens
	Milieuzone van categorie

BIJLAGE 2**BEHORENDE BIJ HET PROJECTBESLUIT TINGIETERSWEG, TUSSEN
NUMMERS 4 EN 6**

ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN

I. DEFINITIES:

1. Ander bouwwerk:

Een bouwwerk geen gebouw zijnde.

2. Antenne-installatie:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct dan wel indirect met de grond verbonden is en dat is gericht op het gebruik voor (mobiele)-telefonie.

3. Archeologische waarden:

Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relikten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

4. Bebouwing:

Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

5. Bebouwingsgrens:

Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

6. Bebouwingspercentage:

Een op de kaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

7. Bebouwingsvlak:

Een op de plankaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht.

8. Bedrijf:

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, ontwerpen, bewerken, installeren, opslaan en/of verhandelen van goederen. Eventuele detailhandelsactiviteiten vinden daarbij uitsluitend plaats als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met die uitgeoefende handelingen.

9. Bedrijfskantoor:

Kantoor behorende bij een bedrijf.

10. Bedrijvenlijst:

Bedrijven en activiteiten die staan genoemd in de richtafstandenlijst (bijlage A) van de voorschriften.

11. Bestaand gebruik c.q. bouwwerk:

Een gebruik of een bouwwerk dat legaal bestaat ten tijde van het kracht worden van het projectbesluit.

12. Bestemmingsgrens:

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

13. Bestemmingsvlak:

Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

14. Bevi-inrichting:

Inrichtingen als bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer.

15. Bijgebouw:

Een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

16. Bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk.

17. Bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain of zolder.

18. Bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

19. Bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

20. Bouwwerk:

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

21. Detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en /of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

22. Gebouw:

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

23. Geluidhinderlijke bedrijven:

Activiteiten/bedrijven die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer (IVB).

24. Hoofdgebouw:

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

25. Kampeermiddel:

- a. Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. Enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

26. Kantoor:

Het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden of administratief, financieel, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

27. Maaiveld:

De bovenkant van het afgewerkt terrein.

28. Nutsvoorzieningen:

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

29. Ondergeschikte functies:

Functies die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.

30. Peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of het plaatselijke waterpeil.

31. Plan:

Het projectbesluit “Tingietersweg, tussen nummers 4 en 6” als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

31. Plankaart:

De plankaart van het projectbesluit “Tingietersweg, tussen nummers 4 en 6”.

32. Productiegebonden detailhandel:

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

33. Prostitutie:

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

34. Seksinrichting:

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een raamprostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

35. Voorgevelrooilijn:

De bebouwingsrens aan de wegzijde van het bebouwingsvlak.

36. Wet:

De Wet ruimtelijke ordening.

II. VERWIJZING NAAR ANDERE WETGEVING:

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt geduïd op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-projectbesluit “Tingietersweg, tussen nummers 4 en 6”.

ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN

Lid 1:

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

b. de goothoogte van een bouwwerk:

de hoogte gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

c. de inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

d. de bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

e. de oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

f. de hoogte van een antenne-installatie:

De hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie, bliksemafleiders niet meegerekend.

g. bestemmings- en bebouwingsgrenzen:

Meting op de kaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.

Lid 2:

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bebouwingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. Stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,50 meter;
- b. Gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10% van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 meter. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4.20 meter boven de rijweg, dan wel 2.20 meter boven een rijwielpad of een voetpad;
- c. Hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5.00 meter boven het aangrenzende maaiveld.

ARTIKEL 3: ANTI-DUBBELTELBEPALING

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 4: BEDRIJVENTERREIN (BT)**Bestemming:****Lid 1:**

De op de plankaart voor Bedrijventerrein (BT) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Bedrijven/bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de bij dit plan behorende richtafstandenlijst (bijlage A) tot en met de categorie, welke op de plankaart voor het betreffende bouwperceel staat aangegeven met uitzondering van:
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer;
 - bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi-inrichtingen);
- b. Bijbehorende bedrijfskantoren;
- c. Bijbehorende bijgebouwen;
- d. (Gebouwde) onder-, bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen;
- e. Onder- en bovengrondse nutsvoorzieningen;
- f. Bij deze bestemming behorende andere bouwwerken.

Gebruiksverbod:**Lid 2:**

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Bedrijventerrein (BT) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:**Lid 3:**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Bedrijventerrein (BT) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van bouwwerken voor tijdelijke of permanente bewoning;
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven uit een hogere milieucategorie dan op de plankaart is aangegeven;
- c. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer;
- d. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven of activiteiten die vallen onder of genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer;
- e. Het gebruik van bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- f. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en/of voor seksinrichtingen;
- g. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van de ondergeschikte detailhandelsactiviteiten, zoals deze vermeld staan in de bij deze voorschriften behorende bijlage B (detailhandelbeleidskaders Waarderpolder);
- h. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandelsactiviteiten zoals deze staan genoemd in bijlage B (detailhandelbeleidskaders Waarderpolder) van deze voorschriften, waarbij de in die bijlage B opgenomen maximale percentages en/of de maximaal toegestane hoeveelheid m² ten behoeve van ondergeschikte detailhandelsactiviteiten wordt overschreden;
- i. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, waar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen;

Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen, welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Bedrijventerrein (BT) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. De bebouwingsvlakken mogen geheel worden bebouwd, tenzij op de plankaart in het bebouwingsvlak een maximaal bebouwingspercentage is aangegeven. In dat geval mag het aangegeven bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- c. De maximale bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven, met uitzondering van gronden die op de kaart zijn voorziening van de aanduiding maximale-minimale bouwhoogte; daar geldt naast een maximale ook een minimale bouwhoogte in de voorgevelrooilijn;
- d. De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

ARTIKEL 5:**OVERGANGSBEPALINGEN****Bouwen:****Lid 1:**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van ter visielegging van het ontwerp van dit plan legaal bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd met een bouwvergunning waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend en dat afwijkt van de bepalingen in dit plan – behoudens in dit artikellid – bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag:

- a. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. Uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen drie jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan. Hierbij worden de grenzen in acht genomen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan – behoudens dit artikellid – zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet is toegestaan. Een en ander mits de bestaande afwijking naar haar aard niet wordt vergroot en behoudens onteigening volgens de Wet.

Gebruik:**Lid 2:**

Het legale gebruik van gronden anders dan voor bebouwing, alsmede het legale gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met dit plan en dat bestaat op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet of gewijzigd, als door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

ARTIKEL 6:**SLOTBEPALING**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het projectbesluit “Tingietersweg, tussen nummers 4 en 6”.

BIJLAGEN

- A. Richtafstandenlijst
- B. Detailhandelbeleidskaders Waarderpolder