



provincie **HOLLAND**
ZUID

Afd. PerP	Kopie
Gemeente Delft	
U 7 APR 2014	
Doc./bijlage	1521855
Productnr.	

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
Contact
E. Privé
T 070 - 441 73 47
e.prive@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders van Delft
Postbus 78
2600 ME Delft

Datum **18 MAART 2014**

Ons kenmerk
PZH-2014-464094767
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp
Verzoek om ontheffing van de Verordening Ruimte
"bouw van zes woningen aan de Rotterdamseweg
201/201a" te Delft

Geacht college,

Op 27 januari 2014 hebben wij uw verzoek van 22 januari 2014 om ontheffing van artikel 21, lid 1 van de Verordening Ruimte (VR) ontvangen.

Hierna volgt de beoordeling of het voornemen voldoet aan de voorwaarden van artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte (hierna: VR). Artikel 21 lid 1 luidt als volgt:

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van de regels van deze verordening voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Aan de ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden indien de betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Toetsing van het verzoek aan de ontheffingsvoorwaarden van artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte

Bijzondere omstandigheden

Het verzoek betreft de verplaatsing van het transportbedrijf Van der Haas. Op de locatie waar Van der Haas nu gevestigd is zullen zes woningen worden gebouwd. Het bedrijf veroorzaakt overlast door een groot aantal verkeersbewegingen op de Rotterdamseweg en door de wijk van de Technische Universiteit van Delft. Het vrachtverkeer leidt tot geluidsoverlast, uitstoot van fijn stof, verkeersonveilige situaties en verslechtering van de externe veiligheid. Als het bedrijf wordt verplaatst zal het aantal verkeersbewegingen van vrachtwagens en personenauto's drastisch verminderen en wordt de Rotterdamseweg en TU-wijk verkeersluwer.

Op het perceel wordt alle bestaande bebouwing, bedrijfsruimte en bedrijfswoning, gesloopt. Een voormalige boerderij is reeds gesloopt. Alle bebouwing bij elkaar opgeteld wordt er circa 1.566m²





gesloopt. In ruil hiervoor worden de zes woningen teruggebouwd. De woningen hebben per bouwvlak een oppervlakte van 200m², inclusief de bijgebouwen. In totaal zal er maximaal 1.200m² gebouwd gaan worden.

De ruimtelijke kwaliteit zal sterk verbeteren. Ruimtelijk gezien worden de woningen op een passende locatie opgericht. De locatie sluit aan op reeds bestaande, met burgerwoningen bebouwde, percelen. Het plan behelst een eigentijds erf, geïnspireerd op de oorspronkelijke landschapsopbouw (Kreekrug), waardoor er een geconcentreerde ontwikkeling plaatsvindt van zes vrijstaande woningen rondom een hoogwaardige openbare ruimte. De openbare ruimte zorgt tegelijkertijd voor een ruimtelijke en functionele verbinding met het recreatieve landschap achter de locatie (Ackerdijkse Bos).

Met inachtneming van het vorenstaande kan gesteld worden dat er sprake is van "bijzondere omstandigheden" zoals bedoeld in artikel 21, lid 1 van de VR.

Provinciaal belang

Het provinciaal belang ligt in het gegeven dat de ontwikkeling buiten de bebouwingscontour is beoogd. De ontwikkeling is in strijd met artikel 3 van de Verordening Ruimte. Dit artikel sluit nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten de bebouwingscontour uit om het buitengebied aantrekkelijk te houden en versterking te voorkomen. De mate waarin dit belang wordt geschaad hangt af van de specifieke omstandigheden op de locatie.

Gelet op de plaatselijke situatie kan worden gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit niet benadeeld wordt door de bouw van de woningen. Bij de positionering van de woningen en beplanting is rekening gehouden met de belangrijkste zichtlijnen vanaf de Rotterdamseweg naar het achterliggende veenweidelandschap. Bovendien wordt het zicht op dit gebied verbeterd doordat de bestaande beplantingshaag rondom het voormalige vrachtwagenparkeerterrein wordt verwijderd. De groene herinrichting van dit terrein, de aard van de voorgenomen nieuwbouw en de landschappelijke inpassing en de sloop van de resterende bedrijfsbebouwing (kantoorpand/bedrijfswoning) leiden per saldo tot een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de huidige situatie.

De ontwikkeling sluit aan op de al bestaande gemengde bebouwing aan weerszijde van de Rotterdamseweg. Er vindt deels verdichting plaats. De voorgestelde woningbouw voorziet in de actuele behoefte aan landelijk wonen. De woningbouw past binnen de ladder van duurzame verstedelijking.

De nu aanwezige functie 'transportbedrijf' ondersteunt het omliggende gebied niet. Door de bedrijvigheid in te ruilen voor woningbouw, een minder milieubelastende activiteit, en deze ruimtelijk in te passen in het landschap, zal de ruimtelijke kwaliteit van het gebied sterk verbeteren.

De woningen worden op de kop van de achterliggende Kreekrug gesitueerd. De Kreekrug is van oudsher gebruikt als basis voor huisvesting. Onderhavig model voorziet in geconcentreerde bebouwing en poogt veel van de omgeving 'vrij' te laten waardoor het zicht op de achterliggende gronden wordt hersteld. Essentie van het model is een gemeenschappelijk openbaar erf op de Kreekrug. Dit openbare erf grenst aan het water en zorgt tevens voor een ruimtelijke en functionele verbinding met het achterliggende recreatieve landschap.

Gezien bovenstaande kan gesteld worden dat het gemeentelijk beleid c.q. de gewenste ontwikkeling onevenredig wordt belemmerd bij een strikte toepassing van de provinciale regels.

Conclusie

De ontwikkeling waarbij een ongewenste bestemming, namelijk transportbedrijf en het daaraan gekoppelde gebruik, in het landelijk gebied wordt omgezet naar een beter passende en op de omgeving aansluitende bestemming, wonen, is aan te merken als een bijzondere omstandigheid. Wij hebben geconstateerd dat de provinciale belangen gelegen in het behoud van de gebieden buiten de bebouwingscontour in dit geval niet onevenredig wordt aangetast. De ontwikkeling wordt dermate landschappelijk goed ingepast en functioneel gekoppeld aan het achterliggende recreatieve landschap dat gesteld kan worden dat van deze ontwikkeling een positief impuls uitgaat voor de omgeving.

Bovendien is hier sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en wordt het provinciale belang 'Verbeteren van belevingswaarde en verminderen verrommeling' juist met deze ontwikkeling gediend.

Wij verlenen u daarom de gevraagde ontheffing voor de bouw van de zes woningen aan de Rotterdamseweg 201-201a. Dit onder de voorwaarde dat het initiatief plaatsvindt conform de voorgelegde stukken in het ontheffingsverzoek en de ontwikkeling de bestemming 'wonen' krijgt.

Wij wijzen u nog op het volgende.

In de onderbouwing van het plan is niets opgenomen met betrekking tot de keur- en wateraspecten. Inmiddels is er door u wel al contact gelegd met het Hoogheemraadschap van Delfland. Bij onderhavige ontheffingverlening gaan wij ervan uit dat bij de verdere realisering van het plan in overleg met het Hoogheemraadschap rekening wordt gehouden met de keur- en wateraspecten.

Ten slotte wijzen wij u er op dat op grond van een recente uitspraak van de Raad van State het noodzakelijk is dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om voor de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Raad bedenkingen naar voren te brengen tegen (het gebruik van) een verleende ontheffing. Dat brengt naar onze mening met zich mee dat de ontheffing en de bijbehorende stukken bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan mede ter inzage worden gelegd.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

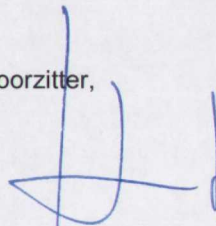
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



mw. drs. J.A.M. Hilgersom

voorzitter,



drs. J. Smit

VERZONDEN 3 APR. 2014