

**Procesvoorstel
(beeld) kwaliteitsplan
Harnaschpolder Delft**

23 maart 2005

INHOUD

1	INLEIDING.....	5
2	PLANPRODUCTEN	7
2.1	algemeen.....	7
2.2	gebiedsdekkende planproducten	8
2.3	planproducten deelgebieden	8
3	PROCES VAN KWALITEITSBEWAKING	11
3.1	algemeen.....	11
3.2	invulling proces.....	11
4	RUIMTELIJKE KWALITEIT	15
4.1	algemeen.....	15
4.2	schaalniveau plangebied	15
4.3	schaalniveau ensemble	16
4.4	schaalniveau uitsnede bouwblok.....	16
	BIJLAGE: PLANNING.....	17

1 INLEIDING

Harnaschpolder Delft is (vooralsnog) de laatste grootschalige nieuwbouwwijk bij de stad Delft die ingevuld kan worden. Delft heeft de ambitie om de lat voor kwaliteit hoog te leggen en doet dat ook voor Harnaschpolder Delft.

Met het SPVE is de eerste kwalitatieve ambitie voor de ruimtelijke planvorming gedefinieerd. In voorliggend 'Procesvoorstel (beeld)kwaliteitsplan' wordt de volgende stap gezet op weg naar een integrale kwaliteitsborging.

In de raadscommissie Duurzaamheid zijn bij de behandeling van het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft de onderwerpen 'Beeldkwaliteitplan en architectenselectie' aan de orde gesteld. Deze onderwerpen moeten worden gezien als onderdeel van de integrale kwaliteitsborging. Het gaat daarbij om zaken die niet via het publiekrechtelijk instrument van het Bestemmingsplan zijn af te dwingen dan wel aan te sturen. Het gaat om zaken die voor het succes van het project van vitaal belang zijn.

In het 'Procesvoorstel (beeld)kwaliteitsplan' wordt op de volgende voor de kwaliteitsbewaking van belang zijnde onderwerpen ingegaan:

- de planproducten, die samen de ruimtelijke kwaliteit vastleggen
- de procesorganisatie, hoe krijgt de kwaliteitsborging een eigen solide plek
- de ruimtelijke kwaliteit, welke zaken zijn van belang om in de navolgende (beeld)kwaliteitsplannen geregeld te worden

2 PLANPRODUCTEN

2.1 algemeen

Ten behoeve van de verankering van de ruimtelijke planvorming van Harnaschpolder Delft is een bestemmingsplan in procedure gebracht. Het betreft een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting. Dit betekent dat bijvoorbeeld het verkavelingsontwerp nog niet gedetailleerd vastligt. Hiervoor is bewust gekozen om ruimte te bieden aan de dynamiek van het planproces en de eigen rol van de ontwikkelende partijen. In het bestemmingsplan zijn bovendien alleen 'ruimtelijk relevante' zaken in juridisch zin opgenomen. Kwalitatieve ambities, ruimtelijke streefbeelden e.d. kunnen via het bestemmingsplan slechts marginaal worden vastgelegd. Dit heeft als consequentie dat tal van zaken die voor de kwaliteit van Harnaschpolder Delft relevant zijn, niet in publiekrechtelijk vorm zijn gewaarborgd. Daartoe worden naast het bestemmingsplan andere planproducten ingezet, die samen het plan en de kwaliteit op hoofdlijnen waarborgen.

Ieder product heeft een eigen plek en een eigen functie in het proces. Alles bij elkaar is het een aanzienlijke lijst:

<i>product:</i>	<i>doel:</i>	<i>plandeel:</i>
bestemmingsplan	juridisch kader	gebiedsdekkend
SPVE	onderlegger voor uitwerking	gebiedsdekkend
stedenbouwkundig ontwerp	ontwerp	deelgebied
uitwerkingsplan	juridisch kader	deelgebied
Procesvoorstel (beeld)kwaliteitsplan	kwaliteitsborging	gebiedsdekkend
(beeld)kwaliteitsplan	kwaliteitsborging	deelgebied

2.2 gebiedsdekkende planproducten

bestemmingsplan Harnaschpolder Delft

Het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting. Het globale karakter blijkt uit de grote bestemmingsvlakken met één globale bestemming en uitwerkingsregels. Met percentages en pijlen wordt binnen de uitwerkingsgebieden enige nuance aangebracht.

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure met inspraak waaronder artikel 10 overleg, zienswijzen enz. Na vaststelling door de raad volgt nog de goedkeuring door GS. Het bestemmingsplan wordt eenzijdig door de gemeente opgelegd en is juridisch bindend.

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Om richting te geven aan de verdere planuitwerking zijn de gemeentelijke planvisie, de kwalitatieve ambities en het ruimtelijk streefbeeld voor het gebied als geheel in hoofdlijnen vervat in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, het SPVE, vastgesteld november 2004.

In het SPVE zijn vastgelegd:

- stedenbouwkundige hoofdstructuur
- kwaliteitsambitie in 4 woonmilieus

- kwaliteitsambitie openbare ruimte
- overige eisen m.b.t. programma, milieu en mobiliteit

Het SPVE heeft geen juridisch bindende status, maar is door de functie van onderlegger voor de uitwerkingsplannen wel degelijk bindend. Het is echter een stuk met voldoende openheid, terwijl toch de kwaliteitsambities er in verwoord zijn.

Procesvoorstel (beeld)kwaliteitsplan

Voorliggend 'Procesvoorstel (beeld)kwaliteitsplan' is het kader waarbinnen de kwaliteitsborging tijdens het verdere proces zal plaatsvinden. Conform bestuurlijke afspraken wordt het stuk voorgelegd aan de raadscommissie Duurzaamheid en zal uiteindelijk worden vastgesteld.

2.3 planproducten deelgebieden

stedenbouwkundige ontwerp deelgebied

Voor de deelgebieden worden stedenbouwkundige ontwerpen gemaakt waarin de wegenstructuur, openbare ruimte, water, groen en last but not least de bouwvelden een plek krijgen. Ten behoeve van de vastgoedontwikkeling, zal voor elk bouwveld door de gemeente in projectverband (in samenwerking met de

ontwikkende partijen) een gedetailleerde verkavelingstudie gemaakt worden gericht op de vormgeving van de relatie tussen gebouw en openbare ruimte (typologie, gebouwde parkeervoorzieningen, erfscheidingen, afscherming cq toegankelijkheid binnen terreinen, etc.).

De stedenbouwkundige ontwerpen worden gemaakt parallel aan het opstellen van de uitwerkingsplannen.

uitwerkingsplan deelgebied

De stedenbouwkundige ontwerpen zullen juridische worden verankerd in de uitwerkingsplannen. Door de keuze voor het globale bestemmingsplan heeft de gemeente zichzelf verplicht uitwerkingsplannen op te stellen voor uiteindelijk het gehele plangebied. Een uitwerkingsplan kent een vergelijkbare procedure als het bestemmingsplan. Het betreft een college verantwoordelijkheid maar zal in dit geval conform bestuurlijke afspraken worden vastgesteld door de gemeenteraad. Net als het bestemmingsplan heeft het uitwerkingsplan een juridische status.

(beeld)kwaliteitsplan deelgebied

Met het 'Procesvoorstel (beeld)kwaliteitsplan' is de kwaliteit voldoende gewaarborgd om het onderhandelingstraject met de ontwikkelende partijen te starten. Kwaliteitsaspecten die daarnaast nog moeten worden benoemd en vastgelegd, raken veelal

direct de belangen en de competentie van de ontwikkelende partijen. Ontwikkelende partijen zullen een eenzijdig door de gemeente opgelegd kwaliteitskader vertalen in financiële consequenties voor de gemeente. Een goed kwaliteitskader is echter ook in het belang van ontwikkelende partijen. Het maakt het ontwikkelingsproces transparant en voorspelbaar.

Daarom zal het (beeld)kwaliteitsplan per deelgebied door gemeente en ontwikkelende partijen moeten worden onderschreven en zullen ontwikkelende partijen ook inbreng moeten kunnen leveren. Het zal, uiteindelijk, resultaat zijn van onderhandeling, maar daarmee ook een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De (beeld)kwaliteitsplannen worden onderdeel van de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partijen, toetsing gebeurt bij voorkeur door een kwaliteitsteam.

3 PROCES VAN KWALITEITSBEWAKING

3.1 algemeen

De kwaliteitsborging zal in de procesorganisatie een eigen, solide plek dienen te krijgen. Resultaatbeschrijvingen zoals in een (beeld)kwaliteitsplan is niet meer dan een 'papieren tijger' als de financiële en procedurele voorwaarden waarbinnen dit document moet worden toegepast niet goed zijn geregeld. Om, bijvoorbeeld, architectonische kwaliteit te waarborgen is het noodzakelijk, maar nog niet voldoende om uitspraken te doen over de architectonische thema's en regels. Er zullen ook afspraken gemaakt moeten worden over de wijze van architectenselectie, het toezicht op de toepassing van de regels, de eventuele financiële consequenties. Het is dus van belang om de kwaliteitsborging integraal aan te pakken.

3.2 invulling proces

(beeld)kwaliteitsplan

Met het procesvoorstel (beeld)kwaliteitsplan wordt in grote lijnen de wijze van kwaliteitsborging bepaald. Welke partijen zijn betrokken en wat is de verschillende inbreng. Na commissiebehandeling en vaststelling is het document de basis voor verdere invulling.

De (beeld)kwaliteitsplannen borduren voort op het SPVE. Met name de gedefinieerde woonmilieus komen terug, maar ook eisen aan openbare ruimte, profielen van straten en wegen enz.. Ingezet wordt op vastlegging van het (beeld)kwaliteitsplan als onderdeel van de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij. Hiervoor is echter input van die partij gewenst. Veel van de kwaliteitsaspecten raken immers direct de belangen en de competentie van de ontwikkelende partijen.

Met als kader het 'Procesvoorstel (beeld)kwaliteitsplan' wordt een werkwijze gezocht waarbij de gemeente de

belangrijkste ambities bepaalt en vastlegt, en de ontwikkelende partijen toch hun inbreng kunnen hebben. Het zal resulteren in een (beeld)kwaliteitsplan per deelgebied.

ontwikkkelende partijen

De (beeld)kwaliteitsplannen per deelgebied zijn, uiteindelijk, resultaat zijn van onderhandeling met de ontwikkelende partijen, maar daarmee ook een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De architectonische ambitie en thematiek zal door gemeente worden voorgeschreven. De wijze van organiseren van de inbreng van de ontwikkelende partijen zal nader worden uitgewerkt. Gedacht kan worden aan een formulering die ruimte laat. Een voorbeeld: “om samenhang in woonmilieu X te bewerkstelligen, worden maximaal 3 tinten baksteen toegepast”. Dit betekent dat de ontwikkelende partijen met gemeente of kwaliteitsteam samen een keuze gaan maken.

architectenselectie

Het is wenselijk dat de gemeente Delft invloed heeft op de selectie van architectenbureaus. De architectenselectie is een belangrijk en in hoge mate bepalend onderdeel van de kwaliteitsborging. Er wordt een beargumenteerde groslijst opgesteld. Een eerste aanzet zal door de gemeente worden

gemaakt, maar ontwikkelende partijen worden nadrukkelijk uitgedaagd hier aan bij te dragen. Voorgedragen architectenbureaus zullen zich moeten presenteren.

Denkbaar is een proces waarbij de zich presenterende architectenbureaus gerichte referentiebeelden geven, binnen de spelregels en eisen in een concept (beeld)kwaliteitsplan. Hiermee wordt het (beeld)kwaliteitsplan gevoed en wordt het vaak “holle” gebruik van referentiebeelden in een (te) vroeg stadium vermeden.

kwaliteitsteam

Om tijdens de lange realisatiefase de continuïteit in de kwaliteitsbewaking te waarborgen, wordt voorgesteld een kwaliteitsteam in te stellen. Het is essentieel dat deze de steun en het vertrouwen heeft van gemeente en ontwikkelende partijen. De betreffende personen zullen dan ook gezamenlijk benoemd en betaald moeten worden en het mandaat moeten hebben om een onafhankelijk oordeel te geven over de kwaliteit van planproducten. De opdracht van het kwaliteitsteam kan overigens breder zijn dan louter architectuur. Ook zaken als sociale en functionele kwaliteit, kwaliteit openbare ruimte etc. kunnen deel uitmaken van de opdracht.

Hoofdactiviteiten en verantwoordelijkheden van het kwaliteitsteam:

- taken
 - o adviseert aan de stuurgroep over de integrale kwaliteit van de planontwikkeling, inclusief architectuur, openbare ruimte, functionele en sociale kwaliteit enz.
 - o adviseert aan de stuurgroep over eventuele aanpassingen dan wel interpretatieruimte in het plan
 - o adviseert over de architectenselectie
 - o het kwaliteitsteam heeft de rol van architectonisch en stedenbouwkundig supervisor
- verantwoordelijkheden
 - o handelt op basis van het door gemeente en ontwikkelende partijen overeengekomen kwaliteitskader; de leden moeten zich hieraan dus vooraf binden
 - o adviseert rechtstreeks aan de stuurgroep, gevraagd en ongevraagd, met als werkapparaat het projectteam
 - o beschikt over een welstandsmandaat
- benoeming
 - o de leden worden benoemd door de stuurgroep, op voordracht van de gemeente
 - o heeft een benoemingstermijn van 4 jaar met mogelijkheid tot verlenging
 - o wordt betaald door alle partijen gezamenlijk volgens een nader te bepalen verdeelsleutel

Nota Welstand en commissie Welstand

In de Nota Welstand wordt er van uit gegaan dat in geval van een ontwikkellocatie de betreffende paragraaf zal moeten worden aangepast. Hierbij wordt vanuit het stedenbouwkundig plan een nieuwe paragraaf gemaakt of een beeldkwaliteitsplan. Zoals beschreven wordt bij Harnaschpolder Delft het (beeld)kwaliteitsplan voorgestaan. De (beeld)kwaliteitsplannen zullen aan de commissie worden voorgelegd. Indien een (beeld)kwaliteitsplan voldoende draagvlak heeft bij gemeente, ontwikkelende partij(en) en commissie Welstand dienen partijen zich aan het plan te conformeren. De toetsingen van de uiteindelijke bouwplannen aan het kwaliteitsplan kan dan door het kwaliteitsteam gebeuren, dat dan in principe een welstandsmandaat heeft. Een vertegenwoordiging van de commissie welstand in het kwaliteitsteam is zeer wel denkbaar.

4 RUIMTELIJKE KWALITEIT

4.1 algemeen

Het ruimtelijk kwaliteitskader wordt opgezet op drie schaalniveaus, te weten:

1. het plangebied
2. het stedenbouwkundig ensemble
3. de uitsnede uit het bouwblok, eenheid van twee kavels met de openbare ruimte daartussen

De schaalniveaus 1 en 2 betreffen grotere eenheden, waardoor een algemene geldigheid ontstaat. Met name schaalniveau 3 borduurt voort op de in het SPVE benoemde woonmilieus. Hierbij worden een aantal variabelen benoemd die per woonmilieu een andere invulling kunnen krijgen.

De kwaliteitseisen en spelregels zullen waar mogelijk opgebouwd worden uit een functionele eis gevolgd door een operationele eis. Bijvoorbeeld: “om samenhang te creëren binnen woonmilieu X” (functionele eis) “dient de openbare ruimte overal met dezelfde bestrating te worden afgewerkt” (operationele eis).

De kwaliteitseisen en spelregels zullen worden ondersteund met ruimtelijke schetsen, diagrammen en referentiebeelden. Referentiebeelden hebben echter het gevaar verwarrend te werken, doordat altijd meer zichtbaar is dan waar het beeld voor bedoeld is. Hiermee dient zorgvuldig te worden omgesprongen.

4.2 schaalniveau plangebied

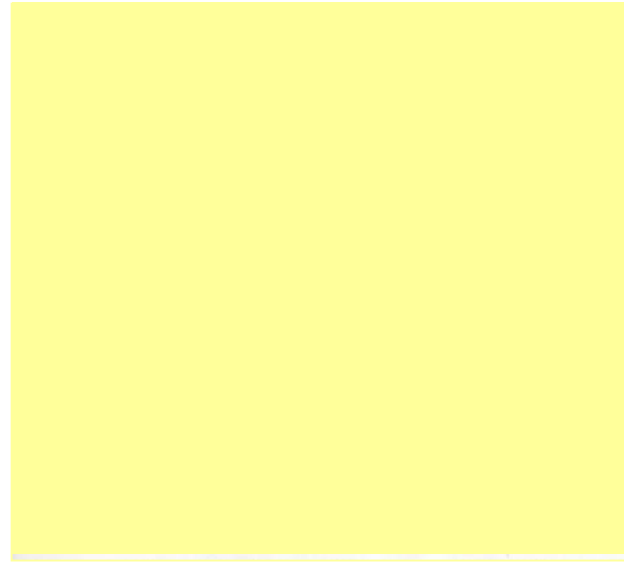
Op het hoogste schaalniveau worden eisen en spelregels opgesteld die betrekking hebben op het gehele plangebied. De samenhang is hier van groot belang, evenals de inpassing van het gebied in de (bestaande) omgeving. Er worden eisen gesteld aan een herkenbare inrichting van de openbare ruimte met hoogwaardige materialen, aan de aansluitingen op de omgeving. Ook grote stedenbouwkundige elementen als de groen/waterstructuur, eisen ten aanzien van oevers enz. worden onder dit schaalniveau behandeld.

4.3 schaalniveau ensemble

Het middelste schaalniveau kadert het stedenbouwkundig ensemble, de samenhang van de gebouwen. Welke regels kunnen gesteld worden met betrekking tot straathoeken, hoe verhouden bouwblokken zich tot het openbare gebied. Hoe kan geregeld worden dat architectuur het stedenbouwkundig plan ondersteund, wat moet specifiek geëist worden bij grote gebouwen, zoals een schoolgebouw of een hoogteaccent.

4.4 schaalniveau uitsnede bouwblok

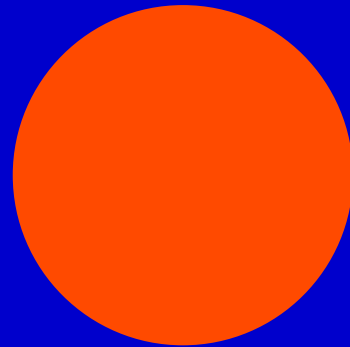
In het SPVE is uitgegaan van vier woonmilieus, die ieder een eigen sfeer, architectuurtypologie en openbare ruimte krijgen. Op het schaalniveau van bouwblok en kavel is gezocht naar een 'kleinste eenheid'. Hiertoe is een uitsnede gemaakt van twee woningen met de (openbare) ruimte daartussen. Daarbinnen is een aantal variabelen te onderkennen die voor ieder woonmilieu op een andere wijze kunnen worden ingevuld.



schematische weergave "kleinste eenheid"

BIJLAGE: PLANNING

WBS	Taak	Duur	Start	Finish	2004				2005				2006				2007				2008				2009			
					Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4				
1	<u>GEBIEDSDEKKEND</u>				GEBIEDSDEKKEND																							
1.1.1	Stedenbouwkundig PvE	43,4 wks	2-2-04	30-11-04	 Stedenbouwkundig PvE																							
1.1.3	Opstellen procesvoorstel (beeld)kwaliteitsplan	12,8 wks	20-12-04	31-3-05	 Opstellen procesvoorstel (beeld)kwaliteitsplan																							
1.2.1	Vaststelling globaal bestemmingsplan	18,8 wks	8-11-04	31-3-05	 Vaststelling globaal bestemmingsplan																							
1.2.2	Goedkeuring globaal bestemmingsplan	32,2 wks	1-4-05	2-12-05	 Goedkeuring globaal bestemmingsplan																							
1.2.3	Globaal bestemmingsplan onherroepelijk	50,2 wks	5-12-05	8-1-07	 Globaal bestemmingsplan onherroepelijk																							
2	<u>DEELGEBIED 1</u>				DEELGEBIED 1																							
2.2.1	Opstellen stedenbouwkundig ontwerp deelgebied 1	16 wks	31-1-05	20-5-05	 Opstellen stedenbouwkundig ontwerp deelgebied 1																							
2.2.2	Vaststellen stedenbouwkundig ontwerp deelgebied 1	10 wks	23-5-05	19-8-05	 Vaststellen stedenbouwkundig ontwerp deelgebied 1																							
2.2.3	Uitwerken (beeld)kwaliteitsplan tot definitief plan 1	31 wks	3-10-05	19-5-06	 Uitwerken (beeld)kwaliteitsplan tot definitief plan 1																							
2.3.1	Voorontwerp uitwerkingsplan RO	22 wks	4-4-05	23-9-05	 Voorontwerp uitwerkingsplan RO																							
2.3.2	Vaststelling uitwerkingsplan RO	32,2 wks	26-9-05	22-5-06	 Vaststelling uitwerkingsplan RO																							
2.3.3	Goedkeuring uitwerkingsplan RO door GS	19 wks	23-5-06	23-10-06	 Goedkeuring uitwerkingsplan RO door GS																							



Postbus 340 2600 AH Delft
Ruimtelijke_Ordening@Delft.nl