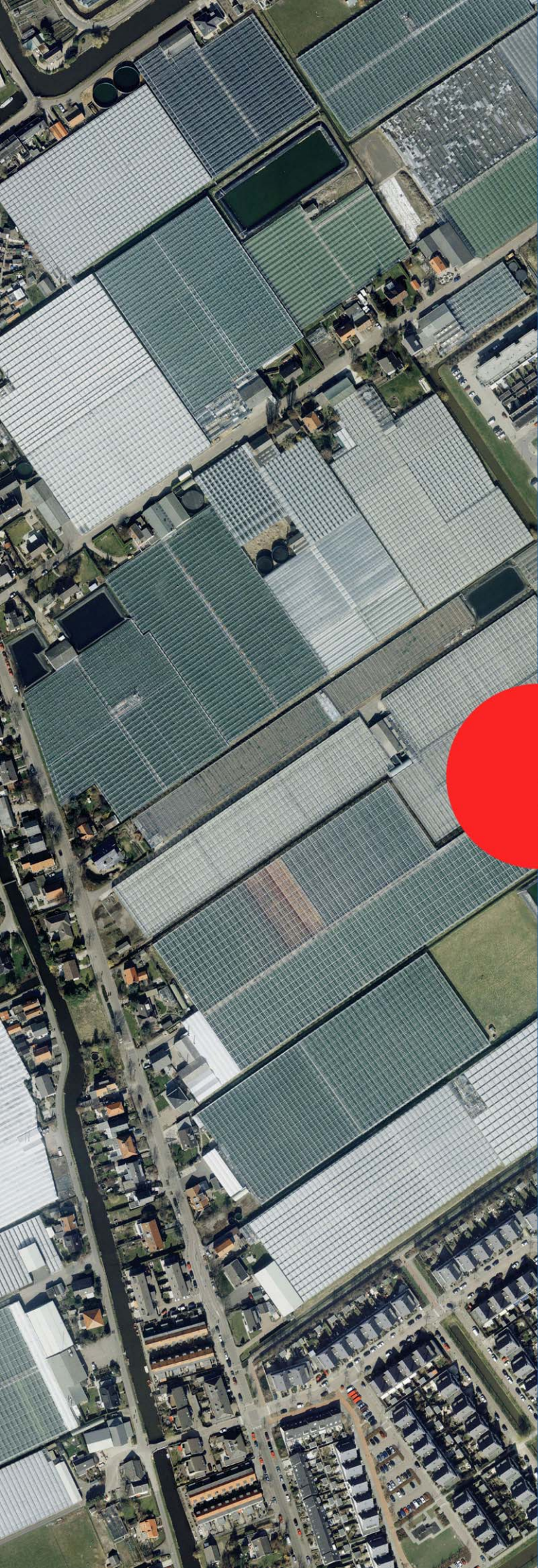




Partiële Herziening Bestemmingsplan Harnaschpolder Delft

Lookwatering-west en Voordijkshoorn

1 mei 2007

INHOUDSOPGAVE

Toelichting

Inleiding.....	5
Juridische beschrijving.....	7
Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	10

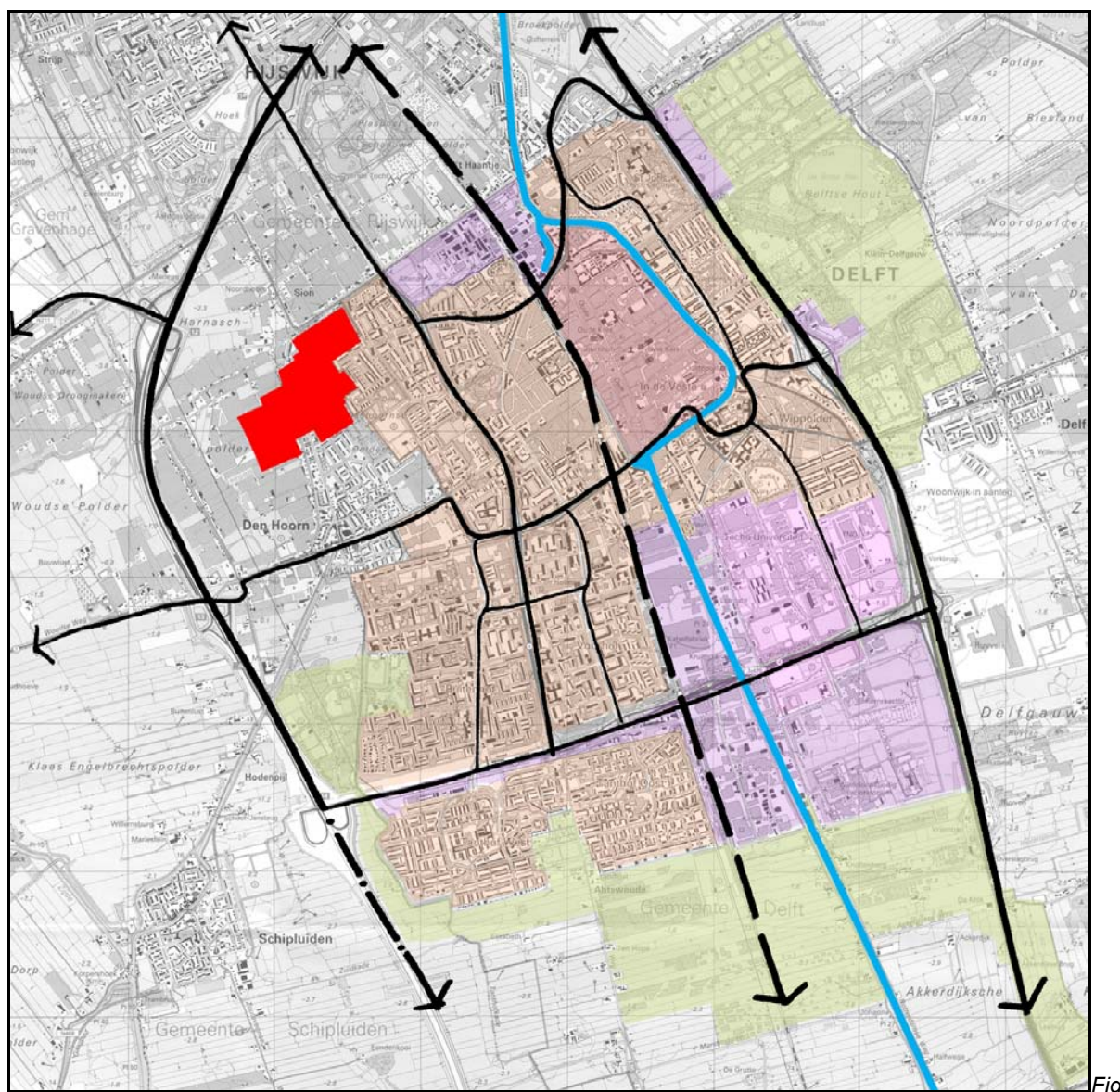
Voorschriften

Artikel 1.....	12
Artikel 2.....	13
Artikel 3	14
Artikel 4.....	15

TOELICHTING BEHORENDE BIJ DE PARTIËLE HERZIENING VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

HARNASCHPOLDER DELFT

Lookwatering-west en Voordijkshoorn



uur 1: Ligging plangebied in stadsstructuur

Fig

1. Inleiding

1.1 Algemeen

In het noordwestelijke kwadrant van de gemeente Delft ligt de Harnaschpolder Delft. Voor dit plangebied is sinds 12 juni 2006 het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft (Lookwatering-west en Voordijkshoorn) onherroepelijk. Dit is een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsverplichting. Voor het plangebied zijn inmiddels 2 uitwerkingsplannen in procedure gebracht: uitwerkingsplan Harnaschpolder Delft, deelgebied 1 (Lookwatering-west) en uitwerkingsplan Harnaschpolder Delft, deelgebied 2 (Voordijkshoorn).

Het eerste uitwerkingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2006. Het plan is om goedkeuring voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (GS). Bij besluit van 9 januari 2007 hebben GS besloten het uitwerkingsplan goed te keuren met uitzondering van kleine delen van de plankaart. Inhoudelijk hebben GS geen bezwaar tegen de voorgestelde ontwikkelingen van die plandelen. Goedkeuring is onthouden omdat formeel niet voldaan is aan de uitwerkingsregels.

Omdat zowel bij bewoners als bij GS en andere bestuursorganen geen bezwaar bestaat tegen de voorgestelde stedenbouwkundige ontwikkelingen is besloten het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft zodanig te herzien dat de gewenste stedenbouwkundige uitwerking wel mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Begrenzing plangebied

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de gemeente Midden-Delfland en de wijken Hof van Delft en de Kuiperwijk van de gemeente Delft. Aan de zuidzijde van de locatie ligt een recreatieterrein met het sportpark Hof van Delft en het tennispark van DTB en de toekomstige nieuwe woonwijk van de gemeente Midden-Delfland.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Woudselaan en de Kastanjewetering. Aan de westzijde zal het bedrijventerrein Harnaschpolder worden ontwikkeld.

1.3 Opbouw plantoelichting

De partiële herziening betreft slechts een technische herziening van ondergeschikte onderdelen van het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft uit 2005. Om die reden is de toelichting van deze herziening beperkt tot een juridische motivering. Die motivering is opgenomen in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Voor de onderbouwing van het stedenbouwkundige plan en de daarbij behorende onderzoeken wordt verwezen naar de toelichtingen op het oorspronkelijke bestemmingsplan voor dit gebied en de uitwerkingsplannen.



Figuur 2: plankaart van de herziening

Juridische beschrijving

1.4 Onderdelen die herzien worden

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft, Lookwatering-west en Voordijkshoorn, vastgesteld door de gemeenteraad op 31 maart 2005 en onherroepelijk sinds 12 juli 2006. Dit plan, ook wel het moederplan genoemd, is een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsverplichting voor drie zones. Inmiddels zijn voor deze zones twee uitwerkingsplannen in procedure gebracht.

Gebleken is dat het stedenbouwkundige plan zoals dat mogelijk is gemaakt in de uitwerkingsplannen op ondergeschikte onderdelen niet overeenkomt met de uitwerkingsregels in het moederplan. Het gaat om de onderstaande onderdelen:

1. Op de plankaart van het bestemmingsplan zijn zones opgenomen waarbinnen hoger gebouwd mag worden dan in de velden er om heen. Het gaat om de zones grenzend aan de openbaar vervoer verbinding die het plangebied van noord naar zuid doorsnijdt. De zones op de plankaart van het moederplan hebben een breedte van 14 meter. In het uitwerkingsplan hebben die zones een breedte van 20 meter. Voor twee stroken van in totaal 85 meter lengte en 6 meter breedte waarbinnen volgens het moederplan 10 m hoog gebouwd mag worden is op de plankaart van deze partiële herziening een directe woonbestemming opgenomen met een maximale bouwhoogte van 19 meter. Voor twee andere stroken van in totaal 60 meter lengte en 6 meter breedte waarbinnen volgens het moederplan deels 10 meter en deels 13 meter hoog gebouwd mag worden is op de plankaart van de partiële herziening eveneens een directe woonbestemming opgenomen met een maximale bouwhoogte van 25 meter. Op deze wijze wordt de gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling, zoals vastgelegd in het uitwerkingsplan, mogelijk gemaakt.
2. Op de plankaart van het moederplan is in de noordwest hoek voor een zone van 14 bij 30 meter een hoogteaccent mogelijk gemaakt met een maximale bouwhoogte van 50 meter. In het uitwerkingsplan heeft het bouwvlak van het hoogteaccent de afmeting van 20 meter bij 30 meter. De oppervlakte (de "footprint") is in het uitwerkingsplan ongeveer 200 m² groter dan in het moederplan. De grotere footprint is noodzakelijk om bouwtechnisch een appartementengebouw van 50 meter hoog te kunnen realiseren. De ontbrekende 200 m² is opgenomen in de partiële herziening met een directe woonbestemming met een maximale bouwhoogte van 50 meter.
3. Op de plankaart van het moederplan is een ecologische verbindingszone opgenomen met een breedte van 10 meter en gelegen op een afstand van 82 meter uit de openbaarvervoersverbinding. In het uitwerkingsplan is de ecologische zone gesitueerd op een afstand van 42 meter uit voornoemde openbaar vervoersverbinding. Voor de ecologische verbindingszone uit het moederplan is in het uitwerkingsplan een woonbestemming opgenomen. Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan de woonbestemming omdat deze niet overeen komt met de uitwerkingsregels. Voor de zone waaraan goedkeuring is onthouden is in de partiële herziening een directe woonbestemming opgenomen zodat woningbouw ter plaatse mogelijk wordt gemaakt. De groenzone is in het uitwerkingsplan vastgelegd en daarmee de realisatie van groen in dit plandeel gegarandeerd.
4. In het plandeel aan de oostzijde van het bestaande lint is in het moederplan een ecologische hoofdverbinding voorgeschreven met een breedte van minimaal 32 meter en gesitueerd binnen 30 meter uit het hart van de aanwijzing. In de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen loopt de ecologische hoofdverbinding over een

diepte van 5 meter door de lintbestemming en is daarmee niet in overeenstemming met het moederplan. De betreffende grond is in eigendom van de gemeente. Om die reden is voor het betreffende strookje grond de lintbestemming gewijzigd in uit te werken woongebied met de aanwijzing groen/waterstructuur in de partiële herziening.

5. Op de plankaart van het moederplan is voor de groenverbinding van deelgebied 2 de bestemming hoofd groen waterstructuur opgenomen. Dit is een omissie. Deze verbinding heeft een secundaire ecologische functie. Deze omissie is hersteld in de partiële herziening door voor deze zone de aanwijzing groen/waterstructuur op te nemen.
6. In het moederplan is voor het uitwerkingsgebied "WI" een bouwhoogte toegestaan van 10 meter voor het gehele gebied en voor 20% van dat gehele gebied mag 13 meter hoog gebouwd worden. In het uitwerkingsplan is die mogelijkheid van 20% tot 13 meter niet (volledig) benut. Bij de planuitwerking is gebleken dat voor 3 locaties hierdoor niet de maximale ruimtelijke kwaliteit mogelijk is. Het betreffen markante locaties in het uitwerkingsplan, grenzend aan een parkzone en aan de zuidelijke begrenzing van het plangebied. Nu het bestemmingsplan toch partieel herzien wordt en het oorspronkelijke bestemmingsplan in zijn uitwerkingsregels een dergelijke bouwhoogte reeds mogelijk maakt, wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt door tevens mee te nemen dat voor 3 vlekken aan de westzijde van het plangebied de bouwhoogte op maximaal 13 meter wordt vastgelegd.

1.5 Juridische plantoelichting en verantwoording planvorm

De partiële herziening bestaat uit de volgende, juridisch bindende onderdelen:

- Plankaart
- Voorschriften

Op de plankaart (schaal 1:1000) zijn de bestemmingen aangewezen en zijn de bepalingen in beeld gebracht. De plankaart omvat het gehele plangebied dat in grijstinten is weergegeven. De plandelen die herzien worden zijn aangegeven in kleur.

In het eerste voorschrift worden de voorschriften van het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft uit 2005 en de voorschriften van het Uitwerkingsplan deelgebied 1 (Lookwatering-west) van toepassing verklaard. Op deze wijze gelden voor het gehele plangebied dezelfde regels voor overeenkomstige bestemmingen. In artikel 2 is een regeling opgenomen die erin voorziet dat de voorgestane minimale en maximale aantallen woningen als voorgeschreven in het moederplan ook juridisch zijn gewaarborgd. In artikel 3 zijn bepalingen opgenomen waaraan de aanwijzing groen/waterstructuur moet voldoen. In artikel 4 is de naam van het plan vastgelegd.

De voorschriften voorzien voor het plandeel Lookwatering-west in een directe bestemming. Zodra de partiële herziening gaat gelden kan voor plannen in dit plangebied bouwvergunning worden verleend. Voor deze wijze van bestemmen is gekozen omdat het uitwerkingsplan voor dit deelgebied het gehele bestemmingsplanproces heeft doorlopen. Voor dit gebied zullen medio 2007 de eerste bouwaanvragen worden ingediend. Begin 2008 wordt volgens planning met de bouw gestart.

Voor het plangebied Voordijkshoorn is het uitwerkingsplan nog in procedure. Voor dit plandeel zijn geen directe bestemmingen mogelijk gemaakt maar uitwerkingsregels. Deze uitwerkingsregels gelden voor het uitwerkingsplan Harnaschpolder Delft, deelgebied 2 Voordijkshoorn.

1.6 Toelichting Voorschriften

Artikel 1 Van toepassing verklaring

In dit artikel wordt het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft, Lookwatering-west en Voordijkshoorn en het uitwerkingsplan Harnaschpolder Delft, deelgebied 1 (Lookwatering-west) van toepassing verklaard.

Artikel 2 Minimale en maximale aantallen woningen

In het moederplan zijn voor het plangebied minimale en maximale aantallen woningen vastgelegd. Deze aantallen zijn in het uitwerkingsplan deelgebied 1, verdeeld over bouwvelden. Met de onthouding van goedkeuring aan stroken van die bouwvelden kloppen de aantallen niet meer. Om die reden is in de partiële herziening van het bestemmingsplan een regeling opgenomen die de aantallen woningen zoals die zijn vastgelegd voor de bouwvelden van het uitwerkingsplan Harnaschpolder Delft, deelgebied 1 juridisch verankerd.

Artikel 3 Groen/waterstructuur

Aan artikel 3 lid 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft, Lookwatering-west en Voordijkshoorn wordt toegevoegd sub t. Hierin wordt voorgeschreven hoe de gronden aangewezen voor water en groenstructuur moeten worden ingericht.

Artikel 4 Titel

Het plan word aangehaald als "partiële herziening van het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft, Lookwatering-west en Voordijkshoorn".

2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

2.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft, vastgesteld op 31 maart 2005. Gekozen is voor de volgende procedure.

Een partiële herziening doorloopt in principe dezelfde procedure als een volwaardig bestemmingsplan. De partiële herziening is echter beperkt tot ondergeschikte wijzigingen van de oorspronkelijke plannen: bestemmingsplan Harnaschpolder Delft en het uitwerkingsplan Harnaschpolder Delft, deelgebied 1, Lookwatering-west. Deze plannen zijn beiden uitvoerig onderwerp zijn geweest van inspraak. Om die reden is gekozen geen inspraak te verlenen op deze partiële herziening. In de recent gewijzigde Wet op de Ruimtelijke Ordening is inspraak op bestemmingsplannen juridisch niet verplicht. Ook in de gemeentelijke participatieverordening is het verlenen van inspraak bij ondergeschikte wijzigingen van ruimtelijke plannen niet verplicht.

Overleg over de partiële herziening is parallel gevoerd aan de zienswijzen procedure.

De zienswijze en overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de nota Zienswijzen en overleg. De reacties op het ontwerp-plan hebben niet geleid tot aanpassing van het plan . Het plan is ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Het vastgestelde plan zal met de nota Zienswijzen en overleg voorgelegd worden aan Gedeputeerde Staten (GS) met verzoek de partiële herziening goed te keuren. Het plan wordt dan ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken met de mogelijkheid tot het indienen van bedenkingen bij Gedeputeerde Staten.

Na goedkeuring wordt het plan wederom ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken, waarin gelegenheid wordt geboden beroep in te stellen bij de Raad van State.

VOORSCHRIFTEN DEEL UITMAKENDE
VAN DE PARTIËLE HERZIENING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

HARNASCHPOLDER DELFT
LOOKWATERING-WEST en VOORDIJKSHOORN

PLANKAART: RO-14-21-10

1 MEI 2007

Artikel 1 Van toepassing verklaring

Op deze herziening zijn de voorschriften van het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft, Lookwatering-west en Voordijkshoorn, vastgesteld op 31 maart 2005 en de voorschriften van het uitwerkingsplan Harnaschpolder, deelgebied 1 Lookwatering-west, vastgesteld op 28 september 2006 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2 Groen/Waterstructuur

Toevoeging sub t aan aan artikel 3 lid 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft, Lookwatering west en Voordijkshoorn luidende:

- t. met het oog op het karakter van het gebied en het functioneren van het watersysteem, de ecologische structuur en de recreatieve functie in het plangebied worden de gronden binnen een afstand van maximaal 30 meter uit het hart van de aanwijzing 'groen/waterstructuur' uitsluitend bestemd voor water en/of groen met dien verstande dat:
1. de totale breedte van de zone minimaal 10 meter bedraagt;
 2. de breedte van een waterloop minimaal 8 meter bedraagt; en
 3. de watergangen zoveel mogelijk van een talud worden voorzien.

Artikel 3 Minimale en maximale aantallen woningen

Per bouwvlak geldt het minimum en maximum aantal woningen als aangegeven op de plankaart met dien verstande dat het totaal aantal woningen in het gebied ten westen van de Lintbestemming langs de Look (in plangebied Lookwatering-west) minimaal 650 en maximaal 700 dient te zijn.

Artikel 4 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:

Partiële herziening van het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft, Lookwatering-west en Voordijkshoorn.

