

NOTA

Zienswijze en overleg

Samenvatting en beantwoording zienswijze en overlegreacties
partiële herziening bestemmingsplan Harnaschpolder Delft
(Lookwatering-west en Voordijkshoorn)

1 mei 2007
Gemeente Delft

Inleiding

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, deelgebied 2 (Voordijkshoorn).

Omdat aan delen van het eerste uitwerkingsplan goedkeuring is onthouden is reparatie middels een partiële herziening van het moederplan nodig.

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 27 februari 2007 tot 10 april 2007 met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke en mondelinge zienswijzen. De ter inzage legging is gepubliceerd in de Stadskrant van 25 februari 2007, de Delftse Post van 23 februari 2007 en de Staatscourant van 23 februari 2007. Tevens is het plan aangeboden om overleg.

De volgende instanties hebben medegedeeld in te stemmen met de partiële herziening:

1. Provincie Zuid Holland, postbus 90602, 2509 LP Den Haag, ingekomen 26 maart 2007.
2. Hoogheemraadschap Delfland; postbus 3061, 2601 DB Delft, ingekomen april 2007

De volgende instantie heeft wel opmerkingen over het de partiële herziening::

3. Gemeente Midden-Delfland, namens deze het college van burgemeester en wethouders, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden verzonden 26 februari 2007.

3. Gemeente Midden-Delfland

3.1. Samenvatting

Reclamant stemt niet in met de onderdelen 1, 2 en 6 zoals nader toegelicht in de juridische omschrijving in de plantoelichting. De onderdelen 1, 2 en 6 hebben volgens reclamant tot gevolg dat hiermee dichterbij het bedrijventerrein Harnaschpolder hogere woonbebouwing kan worden ontwikkeld. Dit belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van het aangrenzende bedrijventerrein Harnaschpolder.

Antwoord

In de toelichting op de partiële herziening als genoemd onder de door reclamant aangehaalde punten 1, 2 en 6 is aangegeven dat de afwijkingen van het oorspronkelijke bestemmingsplan Harnaschpolder Delft marginaal zijn. In het plan is langs de hoofdontsluiting hogere bebouwing mogelijk. Slechts de breedte van de stroken waarbinnen die hogere bebouwing is toegestaan is in deze partiële herziening op sommige plaatsen met circa 6 meter toegenomen. De stelling dat hogere bebouwing mogelijk wordt gemaakt, is aldus alleen juist voor zover het die stroken betreft.

In het onherroepelijke bestemmingsplan Harnaschpolder Delft is woonbebouwing mogelijk gemaakt direct grenzend aan het bedrijventerrein. De partiële herziening maakt het aldus niet mogelijk om dichterbij de grens van het plangebied te bouwen dan het moederplan.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van de partiële herziening.

3.2 Samenvatting

Reclamant is verbaasd over de forse toename van het bouwvlak van het hoogteaccent van 50 meter. Ook het voorstel om het bouwvlak te vergroten van 600 m² naar 800 m² is een vergroting van maar liefst 30% waardoor de massa van het hoogteaccent substantieel kan toenemen. Reclamant maakt zich dan ook zorgen over de uitstraling van dit element naar de kleinschalige woningbouw in het Scharnier (waarvan een deel binnen de gemeente Delft

ligt). Vanwege de verkoopbaarheid van de woningbouw in het Scharnier, is deze verruiming van de bebouwingmogelijkheden ongewenst

Antwoord

In het noordwesten van het plangebied is een hoogteaccent mogelijk gemaakt van 50 meter. In de partiële herziening is de footprint van dit hoogteaccent vergroot van 14m X 33m (462m²) naar 20m X 33m (660m²). Met name de breedte van 14 meter bleek in technisch opzicht te klein om een gebouw met een hoogte van 50 meter te kunnen realiseren. Om die reden is in de partiële herziening een grotere footprint opgenomen. Reclamant meent dat de toename aan massa een negatief effect heeft op de kleinschalige woningbouw in het Scharnier. De uitstraling van een groter gebouw zal massiever zijn dan in de oorspronkelijke plannen. Die toename is naar ons oordeel evenwel niet zo groot dat een onaanvaardbaar leefklimaat ontstaat. Wij hebben daartoe in overweging genomen dat de afstand tussen de hoogbouw en de dichtstbij gelegen woning in het Scharnier 100 meter bedraagt. De overige woningen in het Scharnier liggen op grotere afstand. De afstand tussen bestaande woningen en het hoogte accent is daarmee twee maal zo groot als de bouwhoogte van het accent. In ruimtelijk opzicht is dit een acceptabele en zeer gebruikelijke verhouding.

In eerdere plannen was voor deze locatie een bouwhoogte toegestaan van 63 meter. Uit bezonningsdiagrammen is gebleken dat bij een bouwhoogte van 63 meter wel en bij een bouwhoogte van 50 meter geen hinder wordt veroorzaakt in de bezonning van de woningen aan de Woudselaan. Gelet op het vorenstaande achten wij de overlast aan de Woudselaan zeer gering.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van de partiële herziening.

Er is één mondeling zienswijze op het plan ingediend:

4. Firma G. Schenkveld, Woudselaan 3, 2614 KB Delft, 14 maart 2007.

4. Firma G. Schenkveld

4.1. Samenvatting

Inspreker wenst dat zijn bedrijf aan de Woudselaan 3 te Delft op de huidige wijze, zonder belemmeringen, kan worden voortgezet. Deze partiële herziening mag dit niet belemmeren.

Antwoord

In het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft is het bedrijf van reclamant wegbestemd. Tegen dat bestemmingsplan is door reclamant geen bezwaar gemaakt. Het perceel heeft de bestemming "uit te werken woongebied". Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. Omdat het later opgestelde uitwerkingsplan Harnaschpolder, deelgebied 1 niet geheel voldeed aan de uitwerkingsregels is de partiële herziening bestemmingsplan Harnaschpolder Delft in procedure gebracht. Dit plan verslechtert de positie van reclamant niet, het betreft slechts een technische herziening.

Het is reclamant toegestaan zijn bedrijf voort te zetten op grond van het overgangsrecht als opgenomen in artikel 18 van de voorschriften van het onherroepelijke bestemmingsplan. Reclamant kan op grond van deze bepaling zijn bedrijf blijven uitvoeren totdat de gemeente en reclamant overdracht van het bedrijf overeen zijn gekomen. De onderhandelingen daartoe zijn momenteel nog gaande. Het bedrijf van reclamant ligt voor een deel op het grondgebied van de gemeente Delft en voor een ander deel op het grondgebied van de gemeente Midden-Delfland. Wij zijn in onderhandeling met reclamant maar reclamant wil zijn grond pas verkopen aan ons als hij ook met de gemeente Midden-Delfland overeenstemming heeft bereikt over de verkoop van zijn gronden. En dat laat nog even op zich wachten omdat partijen het niet eens zijn over de hoogte van de prijs van de grond.

De woningbouw in de directe omgeving van het bedrijf van reclamant kan alleen worden gerealiseerd als de bedrijfsvoering ter plaatse wordt gestaakt.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

1.2. Samenvatting

De milieuzonering c.q. de geurzoning dient volgens reclamant nader te worden bestudeerd.

Antwoord

Het is wettelijk niet verplicht om geurzones juridisch vast te leggen in bestemmingsplannen. Tot nu toe zijn in de delftse bestemmingsplannen geen geurzones opgenomen.

Omdat het bedrijf van reclamant in het moederplan is wegbestemd en omdat wij ervan uitgaan dat de bedrijfsvoering ter plaatse binnen redelijke termijn wordt beëindigd wordt is er naar onze mening geen reden af te wijken van voornoemd principe om geurzones niet in het bestemmingsplan op te nemen.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.