



Ontwikkelingsplan

Mekelweg 20

5 februari 2008

ONTWIKKELINGSPLAN

MEKELWEG 20

(LICHTMASTEN SOFTBALVELD)

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Omschrijving van het bouwplan.....	3
1.3 Plangebied en vigerende regeling	3
2 BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Ligging in de stad.....	5
2.2 Ruimtelijke opbouw.....	5
2.3 Functionele opbouw.....	5
2.4 Verkeer en vervoer	5
2.5 Milieu.....	5
3 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	7
3.1 Algemeen.....	7
3.2 Mobiliteit.....	8
3.3 Milieu.....	8

3.4 Ruimtelijke structuur	9
3.5 Functies	9
3.6 Cultuurhistorie	9
3.7 Archeologie.....	9
4 RIJKS-, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID.....	10
5 UITVOERBAARHEID.....	11
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	11
COLOFON	13



afbeelding 1: begrenzing plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

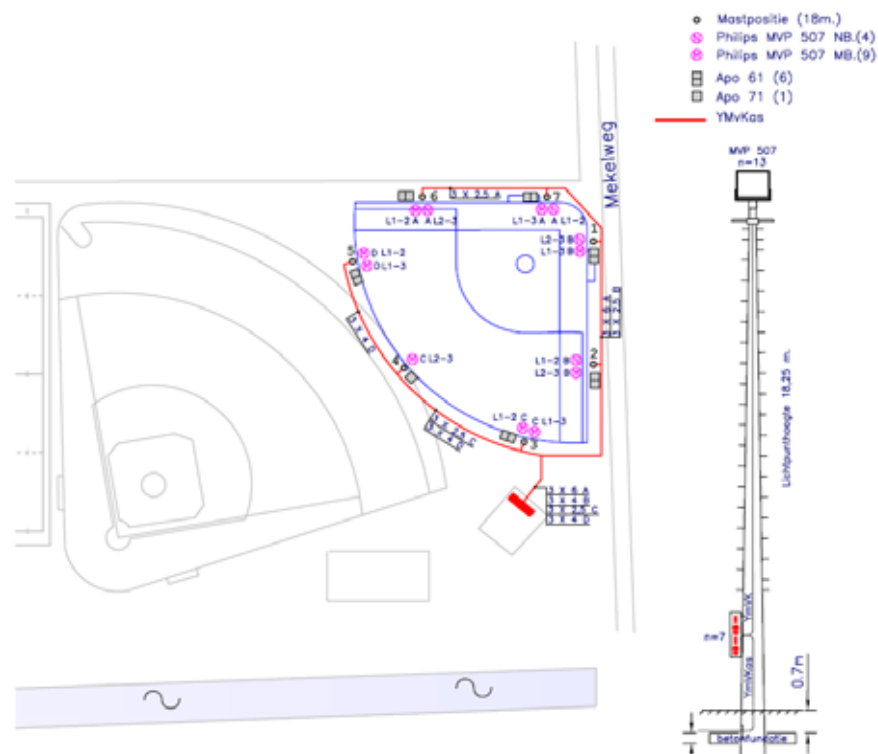
Op 23 juni 2008 is namens de honk- en softbalvereniging Blue Birds een bouw-aanvraag ingediend voor de bouw van 7 lichtmasten. Met de bouw zal het softbalveld gaan voldoen aan de verlichtingseisen voor regionale competitie.

De lichtmasten zijn 18,25 meter hoog terwijl het bestemmingsplan slechts 15 meter toestaat. Het plan past derhalve niet in het bestemmingsplan. Omdat de bouw-aanvraag is gedaan voor 1 juli 2008 valt de aanvraag nog onder het regime van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

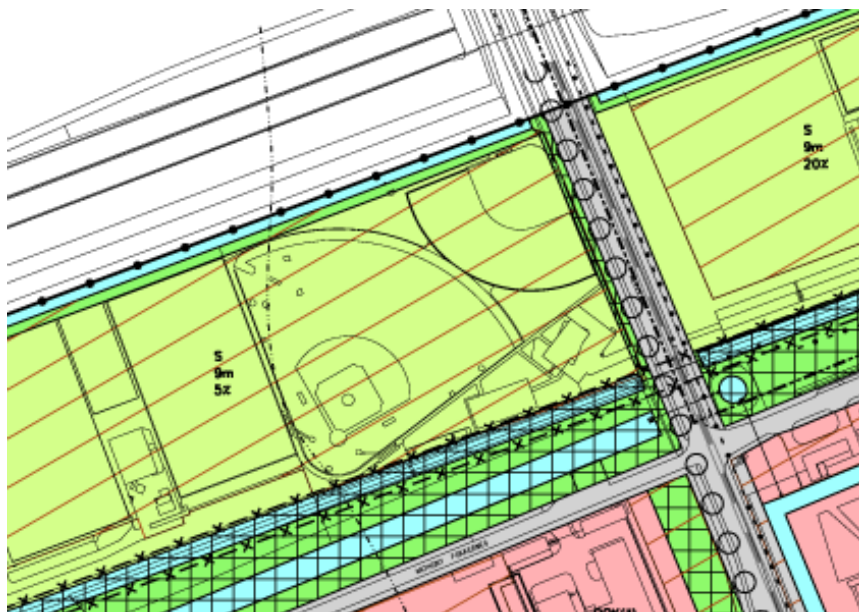
Het plan kan worden mogelijk gemaakt middels een vrijstelling ex artikel 19 WRO. Het ontwikkelingsplan voorziet in de ruimtelijke onderbouwing van die vrijstelling.

1.2 Omschrijving van het bouwplan

Het plan betreft het plaatsen van 7 lichtmasten met een hoogte van 18,25 m hoogte rondom het softbalveld van softbalvereniging Blue Birds. (zie ook afbeelding 2)



afbeelding 2: Situatietekening en aanzicht lichtmast



afbeelding 3: uitsnede bestemmingsplan

1.3 Plangebied en vigerende regeling

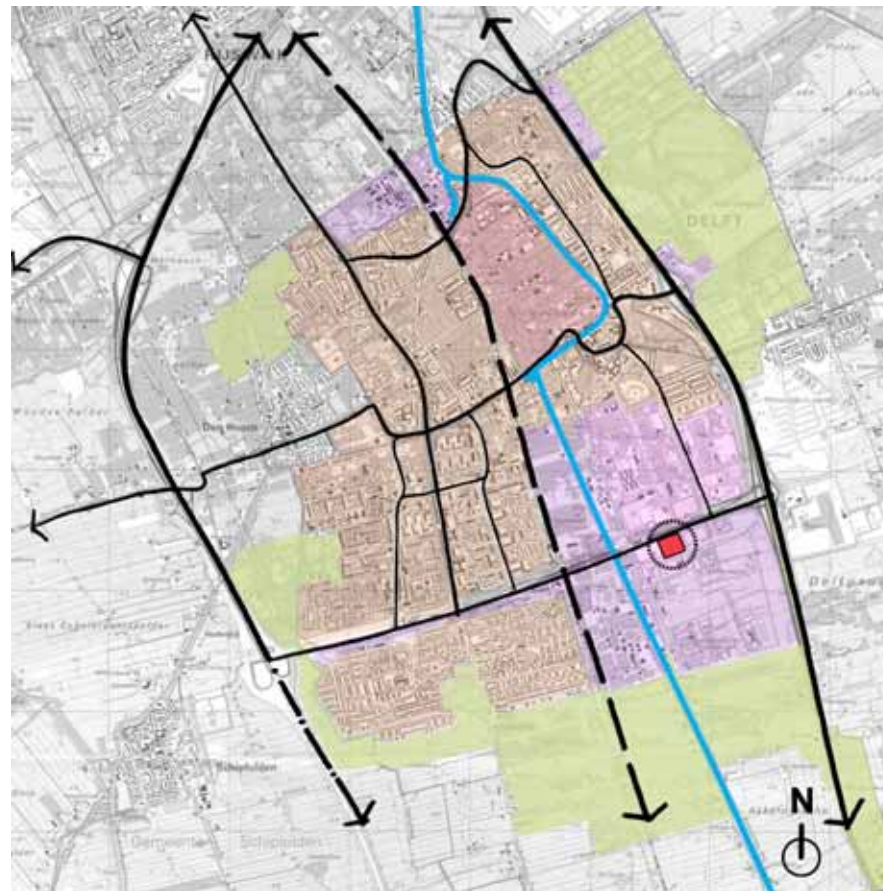
Het plangebied (zie afbeelding 1) wordt aan de noordzijde begrensd door de Kruithuisweg, aan de oostzijde door de Mekelweg, aan de zuidzijde door de Anthony Fokkerweg en aan de westzijde door de naastgelegen hockeyvelden.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Technopolis dat is goedgekeurd op 11 oktober 2005. Het bestemmingsplan kent aan de gronden de bestemming Sportdoeleinden toe.

In artikel 8 lid 2 van de voorschriften is bepaald dat de bouwhoogte licht- en andere masten, ballenvangers en andere technische installaties niet meer mag bedragen dan 15 meter.

Gevraagd wordt een hoogte van 18,25 meter. Strijdigheid bestaat uit een overschrijding van de maximale bouwhoogte met 3,25 meter. Realisatie van de gewenste lichtmasten ter plaatse vergt aldus een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Deze vrijstelling wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Aangezien

de afwijking in bouwhoogte van meer dan 15 % niet valt binnen de definitie van 'geringe ruimtelijke impact', moet hiervoor de meer uitgebreide procedure van het ontwikkelingsplan worden gevolgd.



afbeelding 4: Ligging in de stad

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ligging in de stad

Het terrein van de sportvereniging ligt in het zuidoosten van Delft langs de Mekelweg, ten zuiden van de Kruithuisweg. (zie afbeelding 4)

2.2 Ruimtelijke opbouw

Ten noorden en zuiden van Kruithuisweg liggen in het TU-gebied verschillende sportaccommodaties. Deze terreinen zijn slechts beperkt bebouwd. Langs de Kruithuisweg liggen aan weerszijden bosplantsoenen.

2.3 Functionele opbouw

De locatie maakt deel uit van een strook sportvoorzieningen langs de Kruithuisweg. Ten zuiden daarvan is het bedrijventerrein Technopolis in ontwikkeling. Aan de oostzijde ligt de Mekelweg. Hier zal op termijn tramlijn 19 komen te rijden.

2.4 Verkeer en vervoer

De ingang van de Blue Birds bevindt zich aan de Mekelweg. Deze had voorheen een algemene verkeersfunctie, maar zal in de toekomst alleen open zijn voor OV (via een tram-/busbaan) en langzaam verkeer.

Op dit moment is de Mekelweg al niet meer beschikbaar voor het private gemotoriseerde verkeer. Hier is dus ook parkeren (fysiek) onmogelijk. Voorheen was

parkeren aan de Mekelweg verboden, behalve in vakken. Nabij de Blue Birds bevonden zich geen vakken; er werd desondanks vaak op de Mekelweg geparkeerd.

In de huidige situatie, met de afgesloten Mekelweg, is het gebouw van de Blue Birds bereikbaar via de parkeerplaats nabij Korfbalvereniging Fortuna en via de Anthony Fokkerweg.

2.5 Milieu

Het plangebied bevindt zich in een gebied dat onderdeel uitmaakt van het ecologisch netwerk. De ecologische zone ten noorden van het gebied wordt door vleermuizen gebruikt als foerageergebied.

3 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

3.1 Algemeen

De accommodatie van Blue Birds ligt in het bestemmingsplangebied Technopolis. Dit gebied gaat de komende jaren transformeren van weidegebied naar hoogwaardig innovatief Research & Development & Innovation bedrijvenpark. Technopolis maakt deel uit van het Technisch Innovatief Complex (TIC) Delft, een gebied van ca 600 ha groot waar een breed en compleet palet aan vestigingsmilieus voor technologie en innovatie wordt aangeboden. Het TIC vormt een biotoop voor startende, groeiende en bloeien techno-ondernemingen: in de directe nabijheid van instellingen voor technisch onderwijs en onderzoek op verschillende niveaus. De ambitie van Technopolis is te gaan behoren tot de top van de science parks in Europa. Het is de belangrijkste economische ontwikkeling voor Delft en zal de komende 10 tot 20 jaar vele duizenden arbeidsplaatsen voor kenniswerkers creëren.

Technopolis grenst aan het beschermde open veenweidegebied van Midden-Delfland. De Kruithuisweg, de afslag van de A13, is de levensader van de TU wijk, Delftechpark en in de toekomst ook van Technopolis. Ook de Rotterdamseweg heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor Technopolis. De interne hoofdassen van Technopolis zijn hoofdwegen die vanuit de TU wijk doorgetrokken worden in Technopolis:

- De Mekelweg met openbaar vervoer (bus, in de toekomst tram) en fiets, loopt vanaf de TU-wijk door Technopolis naar Midden-Delfland.
- De Schoemakerstraat loopt van Delftechpark onder de Kruithuisweg naar Technopolis; eenmaal in Technopolis wordt dit de hoofd-ontsluitingsas met de nodige allure.

Op dit moment is het plangebied al in gebruik bij zowel de TU Delft als het bedrijfsleven. Zo zijn er bijvoorbeeld de faculteit Luchtvaart- en Ruimtevaarttechniek, het Reactor Instituut Delft (RID), het Nederlands Meetinstituut (NMI), Rijkswaterstaat (RWS), het bedrijfsverzamelcomplex Radex Innovatiecentrum, en het Waterloopkundig Laboratorium (WL | Delft Hydraulics) gevestigd.

Daarnaast is een deel van het terrein Technopolis in gebruik als sportaccommodatie. Dit gebruik blijft gehandhaafd. Daarmee is gekozen voor het behouden van groen en sportgebieden, ook aan deze zijde van de Kruithuisweg. Blue Birds is één van de sportverenigingen in deze zone van. Het plaatsen van de lichtmasten past in de lijn van het behouden van sport in Technopolis en verstevigt de mogelijkheden van het gebruik van het sportterrein.

3.2 Mobiliteit

Ter plaatse van de Mekelweg, waar de ingang van de honkbalvereniging zich bevindt, komt, zoals ook vastgesteld in het LVVP, een gecombineerde tram-busbaan met daarnaast een fietspad en voetpad. Bij het ontwerp van de tram-baan wordt uitgegaan van een oversteek vanuit het parkeerterrein bij korfbalvereniging Fortuna.

Door het realiseren van de verlichting van de honkbalvelden zal gedurende een groter deel van het jaar gespeeld kunnen worden. Dit wil zeggen dat er gedurende een groter deel van het jaar ook 's avonds verkeer naar de vereniging zal gaan. De maatgevende verkeersdruk verandert hierdoor echter niet.

Omdat de maatgevende verkeersdruk niet verandert, zijn er door het realiseren van de lichtmasten geen gevolgen voor de ontsluiting of parkeerdruk nabij de honkbalvereniging.

Wel is het mogelijk dat over een geheel jaar gerekend meer verkeer van en naar de honkbalvereniging gaat. Gezien de relatief beperkte omvang hiervan, is het echter niet te verwachten dat dit significante gevolgen heeft.

3.2.1 Toegankelijkheid openbare ruimte

Met het plan worden geen aanpassingen gedaan aan de openbare ruimte. De daarbij toe te passen normen zijn hierin dus niet van belang.

3.3 Milieu

3.3.1 *Water, luchtkwaliteit, geluid, geur en bodem*

De aspecten water, luchtkwaliteit, geluid, geur, bodem, externe veiligheid, milieuzonering bedrijven, energie en duurzaam bouwen zijn in dit plan niet aan de orde. Op deze aspecten is het plan in overeenstemming met wettelijke eisen en beleidsvoorwaarden.

3.3.2 *Ecologie*

De lichtmasten bevinden zich in een gebied dat onderdeel uitmaakt van het ecologisch netwerk. In de nabijheid van het terrein ligt een foerageergebied voor vleermuizen.

Aan de masten worden de volgende eisen gesteld:

- de verlichting moet uitgeschakeld zijn tussen 23:00 uur en 7:00 uur
- de verlichting moet uitgeschakeld zijn als er geen sport wordt beoefend noch onderhoud plaatsvindt.

Fauna, waaronder vleermuizen, ondervinden hinder van kunstmatig licht. Bij de keuze van de lichtbron is mede daarom gekozen voor een asymmetrische armatuur die de invloed op de omgeving beperkt, doordat de hoeveelheid strooilicht beperkt blijft.

Bij de uitvoering van het plan zal rekening worden gehouden met Flora- en Faunawet.

3.3.3 *Licht*

De masten bevinden zich niet in de nabijheid van woningen er is daarom geen lichthinderberekening noodzakelijk.

3.3.4 *Politiekeurmerk*

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen is in hier niet aan de orde.

3.4 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke opzet van de wijk, de rooilijnen, bouwmassa's, de ligging van de openbare ruimtes en de breedte daarvan zijn niet in het geding met dit plan. De geplande ontwikkeling heeft geen invloed op de aanwezige structuur en zijn directe omgeving en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar. Er zijn geen gevolgen van de geplande ontwikkeling voor de bezonning van omliggende panden en de daglichttoetreding.

Het plan betreft het plaatsen van 7 lichtmasten met een hoogte van 18,25 m rondom het softbalveld van softbalvereniging Blue Birds. Het veld grenst aan de Mekelweg. Het heeft op dit moment geen verlichting. Na het invallen van de schemer kan er niet meer naar behoren gebruik worden gemaakt van het veld. Door het plaatsen van de gevraagde masten is het veld het hele jaar door te gebruiken tot 23 uur 's-avonds. Verlichting maakt het mogelijk het veld intensiever te gebruiken en de grond beter te benutten.

De bestemming van het gebied is Sportdoeleinden, met een maximale hoogte van 15m. De vereiste hoogte van de onderste lampen aan lichtmasten rond een softbalveld zijn in het 'Vadecum accommodaties honkbal en softbal' van de Koninklijke Nederlandse Baseball en Softball Bond (KNBSB) bepaald op min. 18 m boven maaiveld. Met het plaatsen van nieuwe masten zal de vereniging moeten voldaan aan deze eis van haar bond. Stedenbouwkundig gezien zijn er geen redenen tot het niet willen en kunnen voldoen aan de eisen van de KNBSB.

Ruimtelijk hebben de masten met een hoogte van 18,25 m geen grotere impact op de omgeving dan masten van 15m (zoals toegestaan in bp).

3.4.1 Welstand

In de Welstandsnota zijn geen toetsingskaders opgenomen voor dergelijke masten.

3.5 Functies

De te verlenen vrijstelling voorziet in de uitbreiding van bouwmogelijkheden. Wat betreft functies blijft het plan binnen de kaders van het bestemmingsplan.

3.6 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische relevante elementen aanwezig.

3.7 Archeologie

Binnen het ontwikkelingsgebied *Mekelweg 20* zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Het is derhalve in dit stadium niet mogelijk om randvoorwaarden voor planaanpassing mbt archeologie te geven. Op basis van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland geldt binnen het plangebied een middelhoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische sporen.

Het plangebied bevindt zich op geulafzettingen die rond 300 v.Chr. zijn ontstaan. Door de hoge ligging van deze afzettingen in het landschap vormde het gebied in de Romeinse tijd een aantrekkelijke vestigingsplek. Archeologisch onderzoek in (de omgeving van) Delft en in de directe nabijheid van het plangebied heeft dit herhaaldelijk aangetoond. Voor het plangebied bestaat ook een verwachting voor de aanwezigheid van resten van Middeleeuwse bewoning. Uit bestudering van oud kaartmateriaal is te concluderen dat er geen verwachting voor sporen uit de Nieuwe Tijd is.

Uit het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) blijkt dat het plangebied circa 1-1,5 m is opgehoogd. Aangezien de voorgenomen bodemingrepen beperkt zullen blijven tot verstoringen met een maximale diepte van circa 1-1,5 m onder maaiveld, worden de eventueel aanwezige archeologische waarden niet bedreigd. Indien de bodemingrepen beperkt blijven tot die diepte behoeft in het verdere ontwikkelingstraject van het plangebied *Mekelweg 20* geen rekening te worden gehouden met archeologische waarden. Indien de ingrepen dieper worden dan 1,5 m benden maaiveld, dient Erfgoed Delft e.o/Archeologie hiervan op de hoogte te worden gesteld, zodat alsnog de cyclus van de archeologische monumentenzorg kan worden gestart.

4 RIJKS-, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

De verschillende beleidsnota's van rijk, provincie en gemeente richten zich op een hoger schaalniveau. Deze doen geen uitspraak over ruimtelijke ingrepen van beperkte omvang zoals dit plan.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwikkelingsplan is onderwerp geweest van inspraak. Het concept ontwikkelingsplan heeft in het kader van inspraak ter inzage gelegen gedurende 2 weken van 27 januari tot en met 10 februari 2009. Gedurende de inspraakperiode is gelegenheid geboden voor mondelinge inspraak. Hiertoe is een inspraakbijeenkomst gehouden. Het ontwikkelingsplan is niet naar aanleiding van reacties aangepast, aangezien bij de inspraakbijeenkomst geen belangstellenden waren.

Het (aangepaste) plan zal worden behandeld door de commissie Ruimte & Verkeer. Bij een positief advies van de commissie ruimtelijke ordening zal het ontwikkelingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Tegen dit vaststellingsbesluit staat geen mogelijkheid open van bezwaar en beroep.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Samen met de gemeente Delft, is een financiële opzet gemaakt voor realisering van de sportveldverlichting. Hierin is toegezegd dat de gemeente Delft een bijdrage levert van € 20.000 tot maximaal € 23.200. De bijdrage van Blue Birds zal liggen tussen € 7.000 en € 11.109. Blue Birds financiert deze bijdrage d.m.v. een sponsor van € 5.000, een (klein) deel zelfwerkzaamheid en het restant kan worden betaald uit de reserves van de vereniging. Het plan is hiermee voldoende financieel onderbouwd.

COLOFON

Dit ontwikkelingsplan is opgesteld door Vakteam Ruimtelijke Ordening van de Gemeente Delft.

versie 5 februari 2009

