

Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad

Van : college van B&W
Datum : 19 maart 2013
Pfh. : P. Guldemon
Steller : W. de Jongh
tel.nr. : 1429
e-mail : wdjongh@delft.nl
Programma : Programma AUB
Registratie nr. : 1291759
Stuk : GR13-186 I

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Harnaspolder aanpassing 2012

Gevraagde beslissing:

1. Aan de zienswijze van de Belangenvereniging van bewoners en eigenaars Harnaspolder gedeeltelijk tegemoet te komen.
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat dit op grond van de Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is.
3. Het bestemmingsplan Harnaspolder aanpassing 2012 met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0026.2001 langs elektronische weg vast te stellen waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO.0503.BP0026.2001 als ondergrond is gebruikt.
4. De analoge verbeelding van het bestemmingsplan Harnaspolder aanpassing 2012 vast te stellen.
5. Het bestemmingsplan Harnaspolder aanpassing 2012 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen:
 - A. voor wat betreft de verbeelding de wijzigingen, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte wijzigingenkaart;
 - B. voor wat betreft de regels de wijzigingen inhoudende:
 - Artikel 5 lid 2 sub e1 is toegevoegd
 - Artikel 5 lid 2 sub e3 is gewijzigd
 - Artikel 5 lid 3 sub 1 is gewijzigd
 - Artikel 5 lid 4 sub 1a is gewijzigd
 - Artikel 6 lid 3 sub 1 is gewijzigd
 - Artikel 6 lid 4 sub 1a is gewijzigd
 - Artikel 10.2 sub d is toegevoegd
 - Bijlage 2, Lijst van bedrijfstypen is gewijzigd
 - C. voor wat betreft de toelichting de wijzigingen inhoudende:
 - Artikel 3.2.2 is gewijzigd
 - Artikel 3.3 is gewijzigd
 - Artikel 6.2.2 is gewijzigd
 - Artikel 6.2.3 is gewijzigd
 - Artikel 6.4.1 is gewijzigd
 - Artikel 6.4.1 is gewijzigd
 - Artikel 6.7.1 is gewijzigd
 - Artikel 6.7.3 is gewijzigd

In de toelichting zijn diverse tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Dit betreft aanpassingen die hebben plaatsgevonden naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen.

6. Aan burgemeester en wethouders te delegeren de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan en de bevoegdheid tot het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan behorende bij een wijzigingsplan ex artikel 3.6, eerste lid, onder a, Wro.

Het bestemmingsplan Harnaschpolder aanpassing 2012 vast te stellen bestaande uit een verbeelding, NL.IMRO.0503.BP0026-2001 en de regels, vergezeld gaande van een toelichting.

Samenvatting

Voor het gebied 'Harnaschpolder, aanpassing 2012' is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied is een gedeelte van de ontwikkeling Harnaschpolder dat nog niet bebouwd is.

Het plan is tot stand gekomen, omdat de voorheen geldende verkaveling onvoldoende flexibiliteit bood om in te kunnen spelen op veranderende marktsituaties. Het belangrijkste doel van het plan is het bieden van meer flexibiliteit voor de ontwikkeling van het gebied.

Het ontwerpplan heeft van 16 december 2012 tot en met 30 januari 2013 ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend. Hieraan wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen.

1. Aanleiding

Het plangebied Harnaschpolder aanpassing 2012 maakt deel uit van de ontwikkellocatie Harnaschpolder Delft, waarvoor een uitwerkingsplan geldt. De ontwikkeling van de polder heeft t last van de crisis. Hoewel het uitwerkingsplan een redelijke mate van flexibiliteit kent, blijken er toch planaanpassingen nodig om adequaat in te kunnen spelen op de wijzigende marktsituatie. Het uitwerkingsplan kent een aantal beperkingen en uitgangspunten dat aanpassing behoeft. Zo blijkt de in het uitwerkingsplan vastgelegde bouwblokmaat te bepalend voor gewenste ontwikkelingen. Ook het vastleggen van een minimum en maximum aantal woningen is ondanks de marges die aangehouden zijn soms tegen de ontwikkeling gaan werken.

Met dat in gedachte is een flexibele regeling vormgegeven zonder de kwaliteit weg te geven.

Water en groen worden opnieuw vastgelegd, wegen en daarmee bouwblokmaten niet. Het maximaal aantal toegestane woningen wordt niet gewijzigd, maar per veld wordt het echter niet meer aangegeven. Ook wordt meer bebouwing mogelijk gemaakt in het noordelijke plandeel, het bebouwingspercentage is vergroot van 20% naar 30%, en is het mogelijk in het hele noordelijke plandeel bebouwing op te richten.

Bebouwing is in het gehele noordelijke plandeel mogelijk onder voorwaarde dat woningen vrijstaand of geschakeld gebouwd worden.

Het noordelijke deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de ecologische stedelijke hoofdstructuur. Dit deel van het plangebied heeft de specifieke aanduiding 'ecologische verbindingszone' gekregen. Door bepalingen op te nemen dat geschakelde woningen maximaal 13 meter breed mogen zijn en tussen hoofdgebouwen ten minste 10 meter vrije ruimte moet blijven wordt het groene karakter van het gebied gegarandeerd.

2. Bevoegdheid

Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

3. Historie / relatie met eerdere besluiten/ proces

A. Voorontwerpbestemmingsplan

Er heeft geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Wel is overleg, ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening, gevoerd. Deze reacties zijn, voor zover van toepassing in het plan verwerkt.

B. Ontwerpbestemmingsplan

Na verwerking van de reacties uit het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan conform artikel 3.8. Wro in ontwerp ter inzage gelegd van 20 december 2012 tot en met 30 januari 2013 met de mogelijkheid voor een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

In totaal is één schriftelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt. De zienswijze is tijdig ingediend en zodoende ontvankelijk.

Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota Zienswijzen. Deze nota wordt geacht deel uit te maken van dit raadsvoorstel.

De zienswijze heeft met name betrekking op de verkaveling en aantasting van het groene karakter van de zone langs de Woudselaan (Het Scharnier). De zienswijze vormt aanleiding om het plan aan te passen.

C. Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Harnaschpolder aanpassing 2012 wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad van Delft aangeboden.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en ambtshalve wijzigingen zijn de toelichting, de verbeelding en de regels van het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten aangepast. De wijzigingen van de toelichting en de regels worden in het onderstaande opgesomd. Aanpassingen op de verbeelding zijn opgenomen op de wijzigingskaart behorend bij dit besluit.

De wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn gemotiveerd in de Nota Zienswijzen. De ambtshalve wijzigingen hebben met name betrekking op ondergeschikte wijzigingen in de milieuparagraaf en het toevoegen van een geactualiseerde Lijst van bedrijfstypen.

Regels

Artikel 5 lid 2 sub e1 is toegevoegd
Artikel 5 lid 2 sub e3 is gewijzigd
Artikel 5 lid 3 sub 1 is gewijzigd
Artikel 5 lid 4 sub 1a is gewijzigd
Artikel 6 lid 3 sub 1 is gewijzigd
Artikel 6 lid 4 sub 1a is gewijzigd
Artikel 10.2 sub d is toegevoegd
Bijlage 2, Lijst van bedrijfstypen is gewijzigd

Toelichting

Artikel 3.2.2 is gewijzigd
Artikel 3.3 is gewijzigd
Artikel 6.2.2 is gewijzigd
Artikel 6.2.3 is gewijzigd
Artikel 6.4.1 is gewijzigd
Artikel 6.4.1 is gewijzigd
Artikel 6.7.1 is gewijzigd
Artikel 6.7.3 is gewijzigd

4. Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Door dit bestemmingsplan vast te stellen wordt een passende, flexibele bestemming toegekend aan het nog te ontwikkelen deel van de Harnaschpolder. Hiermee wordt het mogelijk, beter in te spelen op de veranderende marktsituatie op de woningmarkt.

5. Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen / kanttekeningen)

Door dit bestemmingsplan vast te stellen wordt aan bovenstaande effect voldaan.

6. Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen zoals bepaald in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening. Er is geen sprake van verhaal van gemeentelijke kosten. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan moeten door de gemeente zelf betaald worden. Deze kosten worden gedekt uit het budget voor het project Harnaschpolder.

7. Communicatie

De indieners van de zienswijze krijgen de Nota Zienswijzen toegestuurd. De commissie Spoorzone, Verkeer en Ruimte kan indiener in de gelegenheid stellen in te spreken bij de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het bestemmingsplan na vaststelling gedurende 6 weken ter inzage gelegd bij de stadswinkel. Dit wordt gepubliceerd in een huis-aan-huisblad en de Staatscourant. Tijdens voornoemde periode kan een beroepsschrift worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8. Verdere procedure

Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid tot het instellen van beroep tegen de vaststelling bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen:

Toelichting

Verbeelding (NL.IMRO. 0503.BP0026.2001)

Regels

Nota Zienswijzen

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,

mr. drs. G.A.A. Verkerk ,burgemeester.

mr. J. Krul ,secretaris.

Raadsbesluit

Datum : 13 juni 2013
Registratie nr. : 1291759
Stuk : GR13-186 II

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Harnaschpolder aanpassing 2012

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 19 maart 2013;

Gezien het advies van de commissie Spoorzone, Verkeer en Ruimte;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat het noodzakelijk is een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het gebied Harnaschpolder aanpassing 2012, zoals nader is aangegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan;

dat het plan op 15 oktober 2012 is verzonden om overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

dat het ontwerpbestemmingsplan vervolgens vanaf 20 december 2012 tot en met 30 januari 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze periode een zienswijze is ingediend;

overwegende, dat dit voorstel met bijlage geacht wordt op deze plaats te zijn opgenomen;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden van dit besluit deel uit te maken;

1. Dat de ingebrachte zienswijze van Belangenvereniging van bewoners en eigenaars Harnaschpolder gedeeltelijk gegrond wordt verklaard.
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat dit op grond van de Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is.
3. Het bestemmingsplan Harnaschpolder aanpassing 2012 met identificatienummer NL.IMRO.0503.0026.2001 langs elektronische weg vast te stellen waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO.0503.0026.2001 als ondergrond is gebruikt.
4. De analoge verbeelding van het bestemmingsplan Harnaschpolder aanpassing 2012 vast te stellen.

5. het bestemmingsplan Harnaschpolder aanpassing 2012 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen:

- voor wat betreft de verbeelding de wijzigingen, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte wijzigingskaart;
- voor wat betreft de regels de wijzigingen inhoudende:
 - Artikel 5 lid 2 sub e1 is toegevoegd
 - Artikel 5 lid 2 sub e3 is gewijzigd
 - Artikel 5 lid 3 sub 1 is gewijzigd
 - Artikel 5 lid 4 sub 1a is gewijzigd
 - Artikel 6 lid 3 sub 1 is gewijzigd
 - Artikel 6 lid 4 sub 1a is gewijzigd
 - Artikel 10.2 sub d is toegevoegd
 - Bijlage 2, Lijst van bedrijfstypen is gewijzigd
- voor wat betreft de toelichting de wijzigingen inhoudende:
 - Artikel 3.2.2
 - Artikel 3.3
 - Artikel 6.2.2
 - Artikel 6.2.3
 - Artikel 6.4.1
 - Artikel 6.4.1
 - Artikel 6.7.1
 - Artikel 6.7.3

In de toelichting en de regels zijn diverse tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn voornamelijk naar aanleiding van de zienswijzen doorgevoerd.

6. Aan burgemeester en wethouders te delegeren de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan en de bevoegdheid tot het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan behorende bij een wijzigingsplan ex artikel 3.6, eerste lid, onder a, Wro.

Aldus vastgesteld het bestemmingsplan Harnaschpolder aanpassing 2012 bestaande uit een verbeelding RO en de regels, vergezeld gaande van een toelichting in de openbare raadsvergadering van 13 juni 2013.

mr. drs. G.A.A. Verkerk

,burgemeester.

drs. M.R. Fabbricotti

,plv.griffier.

Nota Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Harnaschpolder aanpassing 2012

Gemeente Delft
Cluster Ruimte Afdeling Advies
25 februari 2012

1. Inleiding

Het plangebied Harnaschpolder aanpassing 2012 maakt deel uit van de ontwikkellocatie Harnaschpolder Delft, waarvoor een uitwerkingsplan geldt.

Het gedeelte van Harnaschpolder Delft deelgebied 1 waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld betreft het meest noordelijke gedeelte. Het plangebied bevindt zich tussen de Hoefslagendreef en de Woudselaan, tevens de gemeentegrens met Midden Delfland. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de watergang langs de bestaande woningpercelen aan de Lookwatering, aan de westzijde door de Hoflandendreef. Tevens wordt een bouwveld meegenomen zuidelijker gelegen langs de Hoflandendreef, tussen de Leehoeve en de Kortenhoeve

De ontwikkeling van de polder heeft last van de crisis. Hoewel het uitwerkingsplan een redelijke mate van flexibiliteit kent, blijken er toch planaanpassingen nodig om adequaat in te kunnen spelen op de wijzigende marktsituatie. Het uitwerkingsplan kent een aantal beperkingen en uitgangspunten dat aanpassing behoeft. Zo blijkt de in het uitwerkingsplan vastgelegde bouwblokmaat te bepalend voor gewenste ontwikkelingen. Ook het vastleggen van een minimum en maximum aantal woningen is ondanks de marges die aangehouden zijn soms tegen de ontwikkeling gaan werken. Met dat in gedachte is een flexibele regeling vormgegeven zonder de kwaliteit weg te geven.

Het ontwerpbestemmingsplan Harnaschpolder aanpassing 2012 heeft ter inzage gelegen in de periode van 20 december 2012 tot en met 30 januari 2012 met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke en mondelinge zienswijzen. De terinzagelegging is gepubliceerd in de Delftse post van 19 december 2012 en de Staatscourant van 19 december 2012. Ook is op 10 januari 2012 gelegenheid geboden tot het mondeling naar voren brengen van zienswijzen.

Er is één zienswijze ingediend. Deze is hieronder weergegeven.

Nr.	Datum binnenkomst	Verseonnummer	Indiener
	29 januari 2013	1278971	Belangenvereniging van bewoners en eigenaars Harnaschpolder

De zienswijze is samengevat en beantwoord in deze nota.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend binnen de termijn van terinzagelegging en zodoende ontvankelijk.

2. Beantwoording zienswijze

2.1. Belangenvereniging van bewoners en eigenaars Harnaschpolder

1 Samenvatting

De belangenvereniging stelt dat als gevolg van wijzigingen in de stedenbouwkundige uitgangspunten het mogelijk gemaakt wordt om direct grenzend aan de Woudselaan rijtjeswoningen van 4 woningen te bouwen.

Daarnaast is voor het bouwveld een maximaal bebouwingspercentage van 30% opgenomen, een toename met 50% ten opzichte van het geldende uitwerkingsplan. Hierdoor zou het karakter van de Woudselaan verloren gaan. De belangenvereniging dringt er op aan de bestemming ter plaatse van de zone grenzend aan de Woudselaan niet te wijzigen.

2 Antwoord

De gemeente wil in de regeling de mogelijkheid creëren om woningen te schakelen. Het bouwen van rijtjeswoningen is echter een ongewenste ontwikkeling. Om te voorkomen dat er rijtjes van 4 woningen breed gebouwd kunnen worden is in de bestemmingsregeling opgenomen dat de maximum lengte en breedte van aaneengesloten bebouwing niet meer dan 13 meter mag zijn (artikel 5 lid 2 sub e1).

In bestemmingsplan Harnaschpolder aanpassing 2012 is ter plaatse van Het Scharnier een bebouwingspercentage van 30% opgenomen.

Bestemmingsplan Harnaschpolder aanpassing 2012 is een nieuw plan, het is geen uitwerkingsplan van het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft 2004 en hoeft niet daarbinnen te worden uitgewerkt. Het toekennen van een bebouwingspercentage van 30% sluit aan op de directe omgeving. In het aangrenzende gebied, in de gemeente Midden Delftland, wordt eveneens een bebouwingspercentage van 30% gehanteerd.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt geen wezenlijk andere ontwikkelingen mogelijk dan het vorige plan. Het maximum aantal te bouwen woningen blijft hetzelfde.

Er blijft ook sprake van compacte bebouwing met tuinen rondom de woningen. Door de eis dat aaneengesloten bebouwing een lengte en breedte van maximaal 13 meter mag hebben en dat ten minste 10 meter afstand tussen hoofdgebouwen moet worden aangehouden, zal er sprake zijn van een vergelijkbare ruimtelijke structuur als bedoeld in de ontwikkelingsschets in 2002. Er is geen sprake dat het karakter van de Woudselaan verloren gaat.

3 Conclusie

Het plan wordt aangepast voor wat betreft het kunnen bouwen van maximaal 4 aaneengesloten woningen. In artikel 5, Wonen -1 wordt bepaald dat aaneengesloten bebouwing en lengte en breedte van maximaal 13 meter mag hebben. Het is hierdoor niet meer mogelijk rijtjeswoningen van 4 geschakelde woningen te realiseren. Het bebouwingspercentage van 30% blijft gehandhaafd.