

## **Nota Zienswijzen**

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Harnaschpolder aanpassing 2018'

Gemeente Delft  
Ruimte Advies  
26 september 2019

## Inleiding

Voor de wijk Harnaschpolder te Delft wordt voorzien in enkele afrondende aanpassingen van het geldende bestemmingsplan Harnaschpolder 2015 teneinde het navolgende mogelijk te maken:

1. de realisatie van 3 vrijstaande woningen op gronden gelegen aan de Kastanjewetering tussen huisnummer 32 en 38 alsmede het verlengde van deze kavel gelegen aan de Laan van Bentvelsen. In de beoogde opzet worden hierbij 2 woningen op het zuidelijke deel van het perceel geprojecteerd met een oriëntatie op de Laan van Bentvelsen. Aan de zijde van de Kastanjewetering is 1 vrijstaande woning voorzien;
2. de herbestemming van enkele woonpercelen aan de Laan van Bentvelsen (optimalisatie bouwregels van geldende woonbestemming van nog te ontwikkelen bouwkavels voor 5 vrijstaande woningen);
3. een kleine verlenging van de Laan van Bentvelsen ten behoeve van een betere verkaveling en ontsluiting van enkele kavels en de aanleg van een dienstweg, aansluitend op de Laan van Bentvelsen, voor het Hoogheemraadschap Delfland teneinde varend waterbeheer mogelijk te maken;
4. de realisatie van twee woningen aan de Dijkhoornseweg 134.

De Nota Zienswijzen bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Harnaschpolder aanpassing 2018'.

Van 13 juni 2019 t/m 24 juli 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen aan de Publieksbalie, Stationsplein 1, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl (de landelijke voorziening RO-online). Dit is aangekondigd in de Stadskrant Delft van 12 juni 2019 en de Staatscourant van 12 juni 2019. Tevens is er op 25 juni 2019 een inloopavond gehouden. Tijdens de inloopavond was er een gemeentelijke vertegenwoordiging aanwezig voor het beantwoorden van vragen en het geven van een nadere toelichting.

Ook is hierbij de gelegenheid gegeven om een mondelinge zienswijze op het voorgenomen plan te geven.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn géén mondelinge zienswijzen ontvangen. Wel zijn er twee schriftelijke zienswijzen ingediend.

De schriftelijke zienswijzen zijn hieronder weergegeven. De NAW-gegevens worden niet weergegeven omdat deze beschermd zijn op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens. De zienswijzen hebben daarom een nummer gekregen, daarnaast is de datum en het registratienummer weergegeven van de ingekomen reactie.

| Nr. | Verseonnummer (registratienummer) | Datum brief / Datum ontvangst brief |
|-----|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 1   | 3997044                           | 12 juli 2019 / 18 juli 2019         |
| 2   | 4001382                           | 23 juli 2019 / 24 juli 2019         |

## Zienswijzen

In dit onderdeel zijn de Zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Hierbij wordt ook steeds aangegeven of de reactie leidt tot een of meerdere aanpassing van het bestemmingsplan. De reacties zijn geanonimiseerd in verband met de betrokken privacybelangen (Wet bescherming persoonsgegevens).

| Nr. | Registratie-nummer |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|--------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | 3997044            | Samenvatting  | <p>Direct ten zuiden van het perceel Kastanjewetering 32 is voor een bouwperceel, gelegen aan de Laan van Bentvelsen, een aanpassing van de bestemming 'Wonen - Ecologische verbindingszone' voorzien.</p> <p>Op grond van artikel 5.2.2 onder b van de planregels geldt ter plaatse van het bouwvlak van dit bouwperceel het volgende 'het aantal toegestane woningen bedraagt maximaal hetgeen is aangegeven met de aanduiding 'aantal wooneenheden';'. Nu deze aanduiding niet op de verbeelding voorkomt, valt niet te herleiden hoeveel woningen ter plaatse mogelijk worden gemaakt.</p> <p>Verzocht wordt om de aanduiding 'aantal wooneenheden' ter plaatse van het bouwvlak op te nemen met als uitgangspunt dat 1 woning ter plaatse mogelijk wordt gemaakt.</p> |
|     |                    | Beantwoording | <p>Vastgesteld moet worden dat de aanduiding 'aantal wooneenheden' ter plaatse van het bouwvlak van voornoemd bouwperceel op de verbeelding ontbreekt. Beoogd is om, mede gelet op de maatvoering van betreffend bouwvlak, ter plaatse 1 woning mogelijk te maken. De zienswijze leidt in dit verband tot aanpassing van het plan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|     |                    | Aanpassing    | <p><b>Verbeelding:</b><br/>Ter plaatse van het bouwvlak dat onderdeel vormt van het bouwperceel welke direct ten zuiden van het perceel Kastanjewetering 32 is gelegen, wordt door middel van een gewijzigde vaststelling voorzien in een aanpassing van de verbeelding door toevoeging van de aanduiding 'aantal wooneenheden' met als uitgangspunt dat 1 woning ter plaatse mogelijk wordt gemaakt.</p> <p>N.B.<br/>Als gevolg van zienswijze nummer 2 wordt voor alle bouwpercelen voorzien in een aanpassing van de verbeelding voor zover het betreft de systematiek van regelen met betrekking tot het toelaatbare</p>                                                                                                                                               |

|    |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|---------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |         |               | bebouwingspercentage. Dit heeft ook gevolgen voor de verbeelding en de planregels voor zover het betreft het perceel dat direct ten zuiden van Kastanjewetering 32 is gelegen. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2. | 4001382 | Samenvatting  | <p>Een schetsplan voor een cluster van 4 woningen aan de Laan van Bentvelsen wordt momenteel uitgewerkt. Bij de uitwerking van het schetsplan wordt door de indiener van de zienswijze de conclusie getrokken dat er binnen het bestemmingsvlak 'Wonen Ecologische verbindingszone' sprake is van een innerlijke tegenstrijdigheid tussen de verbeelding en de regels voor zover het betreft het toelaatbare bebouwingspercentage en dat de huidige redactie een inperking van bouw mogelijkheden oplevert ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Meer specifiek wordt aangegeven dat in het geldende bestemmingsplan het bebouwingspercentage geldt ten opzichte van het oppervlak van de gehele kavel, terwijl in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van een toelaatbaar bebouwingspercentage ter plaatse van het bouwvlak. Immers de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein' licht alleen ter plaatse van het bouwvlak op wanneer het ontwerpbestemmingsplan digitaal wordt geraadpleegd op ruimtelijke plannen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    |         | Beantwoording | <p>Op de verbeelding is bij de bestemmingsvlakken 'Wonen - Ecologische verbindingszone' (en dit geldt ook voor de in het plangebied voorkomende bestemmingsvlak 'Wonen – Lint') ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein' opgenomen.</p> <p>Op grond van de IMRO standaarden is het uitsluitend mogelijk om de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein' op de verbeelding op te nemen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.</p> <p>De regels die in het plangebied betrekking hebben op de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein' (de artikelen 5.2.1 en 6.2.1) gaan in het ontwerpbestemmingsplan uit van de volgende redactie: 'het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein' is aangegeven.'.</p> <p>Onder 'bouwperceel' wordt in de regels van het ontwerpbestemmingsplan op grond van het bepaalde in artikel 1.27 verstaan: 'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'. Dit betreffen zowel gronden die zijn gelegen binnen de aanduiding 'bouwvlak' als gronden daarbuiten, mits gelegen binnen het bestemmingsvlak.</p> <p>Door in het bestemmingsplan gebruik te maken van het begrip 'bouwperceel' is het mogelijk om nog tot</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>een nadere onderlinge verdeling van de uit te geven kavels te komen binnen de betreffende bestemmingsvlakken waar op grond van het bestemmingsplan meerdere woningen mogelijk worden gemaakt.</p> <p>Met de redactie als opgenomen in de artikelen 5.2.1 en 6.2.1 is beoogd om per bouwperceel een maximum bebouwingspercentage toe te staan van respectievelijk 20% bij de bestemmingsvlakken 'Wonen –Ecologische verbindingszone' en 40% per bouwperceel bij de in het plangebied opgenomen bestemmingsvlak 'Wonen – Lint'.</p> <p>Voor de gronden met de bestemming 'Wonen – Ecologische verbindingszone', waarop de zienswijze ziet, zijn als gevolg van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen planregeling de bebouwingsmogelijkheden voor wat betreft het bebouwingspercentage in beginsel hetzelfde als in het geldende bestemmingsplan, met dien verstande dat in voorliggend plan geborgd is dat ieder bouwperceel gebruik kan maken van het bebouwingspercentage van 20%, zonder dat het risico bestaat dat bij meerdere woningen in een bestemmingsvlak één of meer woningen de bebouwingsmogelijkheden van andere woningen souperen.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze is evenwel een mogelijke onduidelijkheid in het onderlinge verband tussen de verbeelding en de regels vastgesteld. Die mogelijke onduidelijkheid heeft betrekking op het deel '(...) ter plaatse van de aanduiding (...)’ in de van de verbale regeling van 5.2.1 en 6.2.1 met de volgende volledige redactie: 'het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein' is aangegeven.' Beoogd is om het bebouwingspercentage ook te laten gelden voor het deel binnen het bestemmingsvlak dat is gelegen buiten het bouwvlak. Door de beperkingen die voortvloeien uit de IMRO standaarden zou een letterlijke lezing van '(...) ter plaatse van de aanduiding (...)’ kunnen impliceren dat het bebouwingspercentage uitsluitend van toepassing is op het bouwvlak.</p> <p>Nu dit laatste niet beoogd is, wordt voorzien in een aanpassing van de verbeelding en planregels bij gewijzigde vaststelling die neerkomt op:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het verwijderen van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein' op de verbeelding binnen de bouwvlakken van de bestemmingsvlakken 'Wonen –Ecologische verbindingszone' en 'Wonen – Lint';</li> <li>2. het integraal wijzigingen van de redactie van artikel 5.2.1 in de navolgende redactie: 'Voor het bouwen van bouwwerken binnen het 'bestemmingsvlak' gelden de regels van artikel 10 en de</li> </ol> |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |              | <p>volgende bepaling:</p> <p>a. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 20%.’.</p> <p>3. het integraal wijzigingen van de redactie van artikel 6.2.1 in de navolgende redactie: ‘Voor het bouwen van bouwwerken binnen het 'bestemmingsvlak' gelden de regels van artikel 10 en de volgende bepaling:</p> <p>a. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 40%.’.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  |  | Aanpassingen | <p><b>Verbeelding:</b></p> <p>1. de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein' op de verbeelding binnen de bouwvlakken van de bestemmingsvlakken 'Wonen –Ecologische verbindingszone’ en ‘Wonen – Lint’ wordt verwijderd;</p> <p><b>Planregels:</b></p> <p>1. het integraal wijzigingen van de redactie van artikel 5.2.1 in de navolgende redactie: ‘Voor het bouwen van bouwwerken binnen het 'bestemmingsvlak' gelden de regels van artikel 10 en de volgende bepaling:</p> <p>a. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 20%.’.</p> <p>2. het integraal wijzigingen van de redactie van artikel 6.2.1 in de navolgende redactie: ‘Voor het bouwen van bouwwerken binnen het 'bestemmingsvlak' gelden de regels van artikel 10 en de volgende bepaling:</p> <p>a. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 40%.’.</p> |