

Partiële herziening Bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1 Agnetapark

9 december 2008

TOELICHTING

BEHORENDE BIJ DE PARTIËLE HERZIENING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

NOORDWEST, DEELGEBIED 1

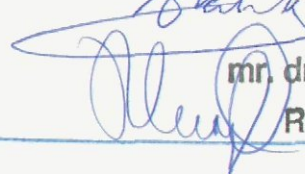
AGNETAPARK

Behoort bij besluit nr. 1069825

d.d. 27 mei 2010

 , burgemeester.

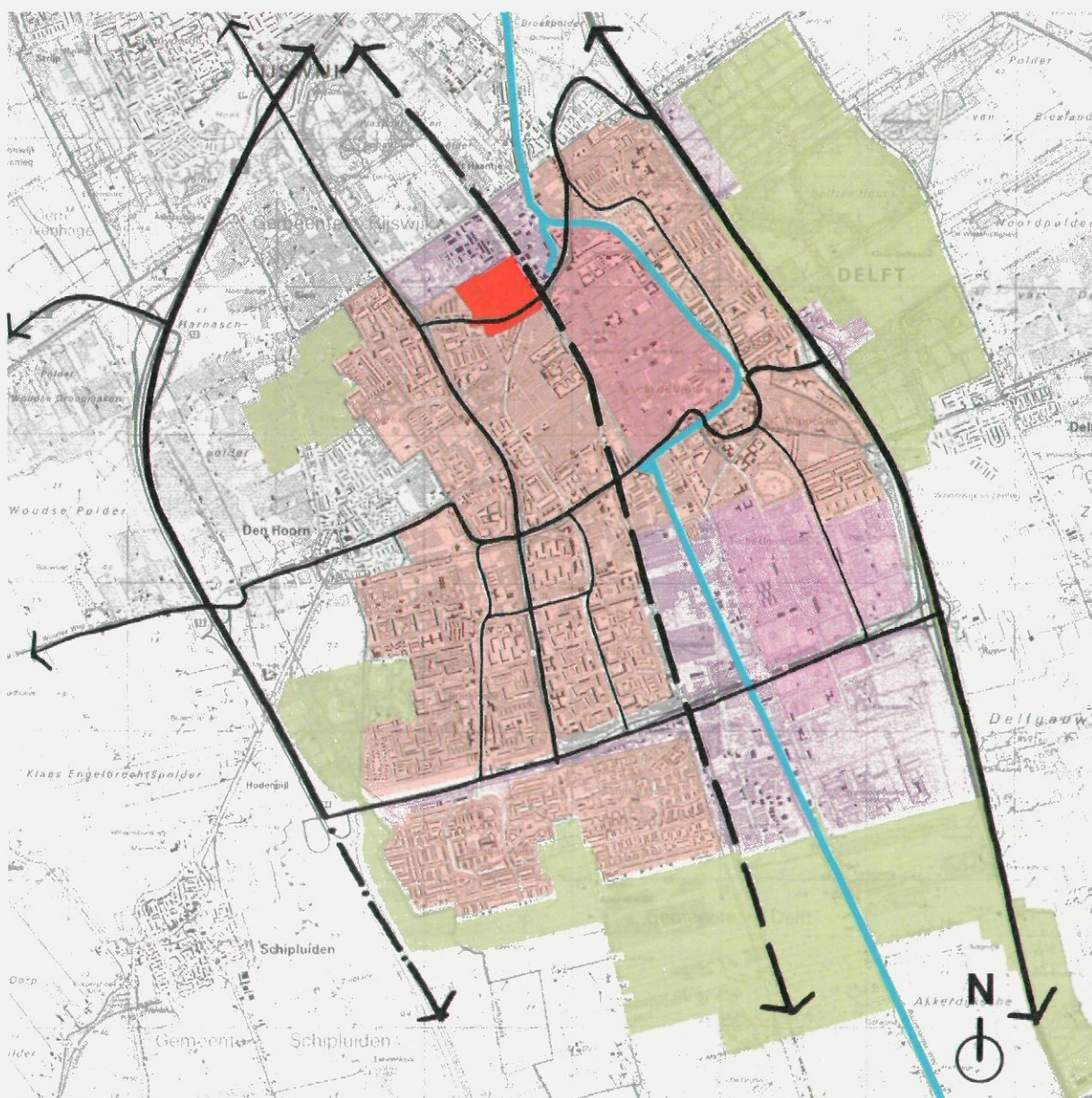
mr. ds. G.A.A. Verkerk

 griffier.
R.H. van Luyk

9 december 2008

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Begrenzing plangebied.....	5
1.3	Opbouw plantoelichting	5
2.	Juridische beschrijving	7
2.1	Onderdelen die herzien worden	7
2.2	Juridische plantoelichting en verantwoording planvorm	7
2.3	Toelichting Regels.....	7
3.	Cultuurhistorie.....	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Het oude Agnetapark	9
3.3	Het nieuwe Agnetapark	9
3.4	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	10
4.	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	13
4.1	Inspraak en overleg	13
4.2	Financiële uitvoerbaarheid	13



Figuur 1: Ligging plangebied in stadsstructuur

1. Inleiding

1.1 Algemeen

In het noordwestelijke kwadrant van de gemeente Delft ligt het Agnetapark. Voor dit plangebied is sinds 31 mei 2005 het bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1 onherroepelijk. Het Agnetapark is een uit cultuurhistorisch oogpunt zeer belangrijke wijk. Het Oude Park (1882-1884) is de eerste arbeiderswijk in ons land en een van de eerste ter wereld, in de vorm van een tuindorp waarin ruime aandacht aan de leef- en woonomstandigheden werd geschonken. Het oude Agnetapark is opgenomen in een ten behoeve van Unesco opgestelde lijst van de 100 belangrijkste monumenten in ons land. De uitbreiding van het Agnetapark met het 'Nieuwe Park' (1924-1929) is eveneens van groot belang. De eraan ten grondslag liggende basisgedachte is dezelfde als die van het Oude Park, maar qua stedenbouw en architectuur op 20ste-eeuwse leest geschoeid. De bebouwing van het oude en nieuwe Agnetapark is sedert 6 februari 1986 als Rijksmonument beschermd.

Op 20 juni 2005 heeft de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) de procedure gestart voor aanwijzing van het gebied 'Agnetapark' als beschermd stadsgezicht als bedoeld in art. 35 van de Monumentenwet 1988. Het te beschermen gebied omvat behalve het feitelijke oude en nieuwe Agnetapark ook een aansluitend gebied ten zuiden daarvan met daarin onder meer de Heemskerkstraat en de Ruys de Beerenbrouckstraat. De Monumentenwet schrijft in artikel 36 voor, dat met betrekking tot een beschermd stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan moet worden opgesteld dat in voldoende mate beschermend is. De RACM heeft bij het beschermingsvoorstel voor het gebied Agnetapark in een voorlopig oordeel aangegeven dat het vigerende bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1 reeds voldoende beschermend is, alleen komt de definitieve begrenzing van het beschermde stadsgezicht 'Agnetapark' niet overeen met de voorlopige begrenzing die op de plankaart van het bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1 is weergegeven. Dat is een gevolg van het feit dat tijdens het maken van het bestemmingsplan de definitieve begrenzing nog niet bekend was. Op grond van het bovenstaande wordt het bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1 op een aantal punten herzien.

Er is op 10 oktober 2006 een voorbereidingsbesluit in werking getreden voor het Agnetapark, welke op 10 oktober 2007 afliep. Dit voorbereidingsbesluit is genomen om te voorkomen dat de cultuurhistorische waarden van het Agnetapark worden aangetast, in afwachting van deze partiële herziening van het bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1. Op 12 november 2007 is een tweede voorbereidingsbesluit in werking getreden.

1.2 Begrenzing plangebied

Het Agnetapark is gelegen in het noordwestelijke kwadrant van Delft. Het plangebied waar deze herziening betrekking op heeft wordt begrensd door de spoorlijn in het oosten, de W.H. van Leeuwenlaan in het westen en het bedrijventerrein DSM Gist aan de noordkant. De zuidelijke grens van het plangebied ligt op de zuidelijke perceelsgrens van de percelen Ruys de Beerenbrouckstraat 5-47 en Ruys de Beerenbrouckplein 6-15. Deze partiële herziening heeft geen invloed op gronden gelegen binnen het bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1, die buiten het plangebied van deze partiële herziening vallen. De begrenzing van het plangebied is gelijk aan de begrenzing van het beschermd stadsgezicht.

1.3 Opbouw plantoelichting

De partiële herziening betreft een wijziging van onderdelen van het bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1 (zie hoofdstuk 2). Om die reden is de toelichting van deze herziening beperkt tot een juridische motivering, een paragraaf over cultuurhistorie en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Voor de onderbouwing van het stedenbouwkundige plan en de daarbij behorende onderzoeken wordt verwezen naar de toelichtingen op het oorspronkelijke bestemmingsplan voor dit gebied.

2. Juridische beschrijving

2.1 Onderdelen die herzien worden

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1.

Op 20 juni 2005 heeft de RACM voor het Agnetapark de procedure gestart voor aanwijzing van beschermd stadsgezicht. De definitieve begrenzing van het beschermd stadsgezicht is op geringe punten gewijzigd ten opzichte van de grens die in het bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1, was opgenomen. In deze partiële herziening wordt daarom de begrenzing van het beschermd stadsgezicht aangepast. Daarnaast worden nog enkele aanvullende beschermende maatregelen opgenomen. Het gaat om de onderstaande onderdelen:

1. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de definitieve begrenzing van het beschermd stadsgezicht opgenomen (deze valt samen met de plangrens). Voor dit gebied wordt een aan-, uitbouwen- en bijgebouwenregeling opgenomen, waarbij wordt aangesloten bij de regeling voor het bestemmingsplan Binnenstad. Daarnaast zijn antennes in de bestemming tuin niet toegestaan.
2. De cultuurhistorisch waardevolle panden krijgen op de kaart de dubbelbestemming 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'/'c'. In de regels wordt hiervoor de (voor de gemeente Delft standaard conform het Handboek Bestemmingsplannen 2007) dubbelbestemming cultuurhistorisch waardevolle bebouwing opgenomen.
3. Het Rijksmonument Agnetapark als geheel krijgt een aanduiding 'rijksmonument' met contour, het Agnetapark (het Oude en Nieuwe Park) is namelijk als geheel aangewezen als Rijksmonument. Ook Villa Solheim krijgt een aanduiding 'rijksmonument'.

Naast de gronden van het bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1, maakt de oostelijke strook langs de spoorlijn (deze strook is gemiddeld 8,5 m breed) onderdeel uit van het Uitbreidingsplan In den Voordijkshoornschen Polder. In het uitbreidingsplan zijn deze gronden aangegeven als water, groen en verkeer. Deze gronden vallen derhalve met deze partiële herziening ook binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'grens beschermd stadsgezicht' en voor een deel binnen de aanduiding 'grens rijksmonument Agnetapark'. De aanduidingen 'grens beschermd stadsgezicht' en 'grens rijksmonument Agnetapark' hebben verder geen gevolgen voor de bestemmingsplanregels die gelden voor deze gronden. Een deel van de Ruys de Beerenbrouckstraat is gelegen in het bestemmingsplan Spoorzone en deze gronden hebben daarin de bestemming Verkeer. De aanduiding 'grens beschermd stadsgezicht' wordt met deze partiële herziening ook over deze gronden die horen bij het bestemmingsplan Spoorzone gelegd. Deze aanduiding heeft verder geen gevolgen voor de bestemmingsplanregels voor deze gronden.

De ontwikkelingslocatie aan de Laan van Altena (woningbouw en supermarkt) wordt niet in deze planherziening meegenomen. Voor deze ontwikkeling wordt een ontheffingsprocedure gevolgd.

2.2 Juridische plantoelichting en verantwoording planvorm

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

- Verbeelding
- Regels

Op de verbeelding (schaal 1:1000) zijn de bestemmingen aangewezen en zijn de bepalingen in beeld gebracht. De verbeelding omvat het gehele plangebied dat in grijs tinten is weergegeven. De plandelen die zijn herzien -de contour van het beschermd stadsgezicht, de dubbelbestemming cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de aanduiding voor de twee rijksmonumenten- zijn aangegeven op de verbeelding.

In artikel 1 worden de voorschriften van het bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1, van toepassing verklaard. Op deze wijze gelden voor het gehele plangebied dezelfde regels voor overeenkomstige bestemmingen. In artikel 2 is het begrip 'beschermd stadsgezicht' verklaard. In artikel 3 zijn de bestemmingsbepalingen voor tuin opgenomen. Deze bestemming vervangt

binnen het plangebied van deze partiële herziening de bestemming tuin uit het bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1. De onderdelen die in dit artikel gewijzigd zijn ten opzichte van het vigerende plan, zijn cursief gedrukt. In artikel 4 is de dubbelbestemming cultuurhistorisch waardevolle bebouwing opgenomen, deze vervangt de dubbelbestemming cultuurhistorisch waardevolle gebieden en panden uit het bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1. In artikel 5 is de naam van het plan vastgelegd.

2.3 Toelichting Regels

Artikel 1 Van toepassing verklaring

In dit artikel wordt het bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1 van toepassing verklaard.

Artikel 2 Begripsbepalingen

In dit artikel is het begrip beschermd stadsgezicht verklaard. Hierbij is aangesloten bij de definitie zoals deze is opgenomen in de Monumentenwet.

Artikel 3 Tuin

Voor gronden gelegen binnen het beschermd stadsgezicht is de bestemming tuin uit het vigerende plan vervangen door een nieuwe bestemming tuin waarin nieuwe regels zijn opgenomen.

Ten eerste mag, omdat de gronden binnen het beschermd stadsgezicht gelegen zijn, slechts 20% van de totale grondoppervlakte van de tuin worden bebouwd met een maximum van 40 m². Ongeacht de grootte van de tuin is altijd 15 m² bebouwing toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen hiervan ontheffing verlenen zodat afgeweken kan worden van dit percentage en maximaal 50% van de tuin mag worden bebouwd. Hierbij geldt dat nooit meer dan 60 m² mag worden bebouwd. Voor het verlenen van een ontheffing dient advies te worden ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten, omtrent de vraag of er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en de eventueel te stellen voorwaarden bij de ontheffing.

Ten tweede zijn, binnen het beschermd stadsgezicht, antennes niet toegestaan.

Schotelantennes zijn wel toegestaan.

Artikel 4 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Op de verbeelding hebben een aantal woningen en het gemaal aan de Van Houtenstraat 3 de dubbelbestemming 'cultuurhistorische waardevolle bebouwing'/'c' gekregen (zie ook 3.4). Op de vigerende verbeelding van bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1, had geen enkel pand of object de dubbelbestemming 'c'. Voor panden met de dubbelbestemming gelden de regels zoals opgenomen in artikel 4 cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze bestemming is conform het Handboek Bestemmingsplannen 2007 van de gemeente Delft.

Artikel 5 Algemene procedurebepalingen

Dit artikel bevat de procedurebepalingen voor het toepassen van vrijstellingen.

Artikel 6 Titel

De naam van dit plan is 'Partiële herziening Bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1, Agnetapark'.

3. Cultuurhistorie

3.1 Algemeen

Binnen het beschermd stadsgezicht Agnetapark liggen twee als Rijksmonument aangewezen objecten/complexen:

- 1) het totale Agnetapark, bestaande uit twee onderdelen: het Oude Park van 1884-1886 (ontwerp L.P. Zocher en E. Gugel) en het Nieuwe Park van 1924-1929 (ontwerp J. Gratama);
- 2) Villa Solheim met tuin, Ruys de Beerenbrouckstraat 47.

Het oude en het nieuwe Agnetapark zijn volgens de redengevende omschrijving in het Monumentenregister van bijzondere stedenbouwkundige, architectuurhistorische en sociaal-historische waarde.

Villa Solheim inclusief tuin is volgens de omschrijving van belang vanwege de stedenbouwkundige, architectuurhistorische en cultuurhistorische waarde. Nadrukkelijk wordt de sterke samenhang tussen huis en tuin genoemd, en de stedenbouwkundige betekenis hiervan.

Het overige gebied binnen het beschermd stadsgezicht is gevolg van meerdere, elkaar opvolgende uitbreidingsplannen. De Goeman Borgesius-, Heemskerk- en Van Houtenstraat zijn het enige uitgevoerde deel van een ontwerp uit 1908 van M.A.C. Hartman voor een villapark met een slingerend stratenverloop. In 1929 werd de Ruys de Beerenbrouckstraat aangelegd, samen met aangrenzende straten naar ontwerp van J. de Booij. Al deze straten hebben een open, groen karakter met een van royale voortuinen voorziene vrij open bebouwing, bestaande uit vrijstaande villa's, dubbele woonhuizen en korte rijtjes van drie of vier luxe woonhuizen. Bebouwing van resterende percelen is na 1945 op deze wijze tot in de jaren '60 voortgezet, zodat het gebied stedenbouwkundig samenhangend is, met een behoorlijke architectonische variatie.

3.2 Het oude Agnetapark

Het oude Agnetapark werd door L.P. Zocher parkachtig uitgelegd in de informele Engelse landschapsstijl. Daarin werd de bebouwing eveneens op informele en losse wijze geplaatst, alsof het in een landschappelijke setting stond. Het slingerende padenpatroon in het open parkgedeelte gaat ononderbroken over in dat van de rijwegen er door- en omheen, en in dat van de bebouwde straten. De woningen staan min of meer vrij in de ruimte, enkele blokjes zijn zelfs aan alle zijden omgeven door openbare straat- en parkruimte. Bij de kleinschalige, landschappelijk architectuur hoorde een groene afscheiding van het eigen terrein. Voor het monumentale beeld van het park is van essentieel belang de indruk van los in het groen staande woningen. Dit vereist eenheid over het hele park in de erfafscheidingen, in uitsluitend de vorm van een lage groene afscheiding passend bij het 'landelijke' karakter ervan.

Het hele Oude Park valt als gebied onder de bescherming krachtens de aanwijzing tot Rijksmonument. Vanwege het in de beschrijving genoemde ensemblekarakter en de gaafheid ervan weegt handhaving van de bestaande groene karakteristiek zwaar. Wezenlijke onderdelen daarvan zijn: de contour van het verdwenen 16^e eeuwse Noordwestelijke Bolwerk bij de parkentree; de inrichting van het openbare parkgedeelte met de gevarieerde beplanting, de vijver inclusief haar gekromde contour en de zachte walkanten, de grindbelegging van de paden, overgaand in die van voetpaden langs de rijwegen; tevens de groene afscheidingen naar de privé-tuinen en achterterreinen: de hagen aan de voorzijden direct aan de rijbaan, aan achter- en tussenpaden en tussen de privé-tuinen onderling.

3.3 Het nieuwe Agnetapark

In tegenstelling tot het Oude Park kreeg het Nieuwe Park een orthogonale aanleg om een rechthoekige groene vijverpartij. Het heeft een strakke stedenbouwkundige uitleg op basis van

geometrie met onder andere gebruik van symmetrie en 'monumentale' zichtlijnen. Dit is gecombineerd met een dorps aandoende architectuur en dito groenaanleg. Er is in tegenstelling tot het Oude Park wel een duidelijk verschil tussen voor en achter. Voor de overgangen zijn twee middelen gehanteerd: architectonisch met muren en poorten tussen de blokken (afscheidings- en toegangen naar de achterpaden/-terreinen), en groen met hagen tussen de privé-tuinen en de (semi-)openbare ruimte voor en achter. Aan de achterterreinen is evenveel zorg besteed als aan de voorkanten. Voor het monumentale beeld van het Nieuwe Park is van belang dat deze systematiek gehandhaafd blijft.

Het hele Nieuwe Park valt als gebied onder de bescherming krachtens de aanwijzing tot Rijksmonument. Vanwege het in de beschrijving genoemde ensemblekarakter en de gaafheid ervan weegt handhaving van de bestaande groene karakteristiek zwaar. Wezenlijke onderdelen daarvan zijn: de inrichting van het openbare parkgedeelte met de vijver inclusief haar rechthoekige contour met de segmentvormige uitstulpingen aan alle zijden, de zachte walkanten, de grindbelegging van de paden, de gevarieerde beplanting en de gemetselde plantenbakken aan de kopse kanten; tevens de groene afscheidingen naar de privé-tuinen en achterterreinen: de hagen aan de voorzijden, aan achter- en tussenpaden, en tussen de tuinen onderling; en de gemeenschappelijke binnentuinen inclusief hun inrichting met gras en gevarieerde beplanting en afscheiding rondom door hagen.

3.4 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Het plangebied is onderwerp geweest van twee onderzoeken: het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) betreffende architectuur en stedenbouw uit de periode 1800-1840, uitgevoerd door de provincie Zuid-Holland begin jaren '90; en de in 2006 afgeronde inventarisatie van waardevolle architectuur en stedenbouw uit de wederopbouwperiode (rapport 'Delft. Naoorlogse architectuur en stedenbouw 1940-1970').

In het plangebied liggen meerdere geïnventariseerde objecten uit beide onderzoeksperiodes. Voor wat betreft het alweer enige tijd geleden uitgevoerde MIP is over het gehele plangebied een laatste check uitgevoerd, die tevens als doel had om evident gemiste objecten alsnog op te sporen en toe te voegen. Enkele aangetroffen objecten zijn inderdaad als toevoeging op het MIP in onderstaande tabel opgenomen.

Aanwijzing als gemeentelijk monument van objecten uit de periode 1940-1970 is medio 2008 gestart, er liggen echter geen in dit plangebied.

Voor 2009 is aanwijzing van monumenten uit de periode 1850-1940 gepland; uit onderstaande opgave zullen na afronding van een totale selectie naar verwachting enkele worden aangewezen.

Onderstaande objecten zijn op grond van deze onderzoeken bestempeld als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. Deze zijn als zodanig opgenomen op de verbeelding en door middel van de dubbelbestemming cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ruimtelijk beschermd.

Tabel: Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Donker Curtiusstraat 7	Vrijstaand woonhuis, ca 1935
Heemskerkstraat 2	Vrijstaand woonhuis, ca 1900
Heemskerkstraat 3, 5/ Goeman Borgesiusstraat 2	Drie woonhuizen, ca 1910
Heemskerkstraat 4-8	Rij van drie woningen, ca 1910
Heemskerkstraat 7	Vrijstaand woonhuis, 1934
Heemskerkstraat 10-14	Rij van drie woningen, ca 1910
Heemskerkstraat 13-19	Rij van vier gespiegelde woningen, 1920
Heemskerkstraat 16-20	Rij van drie woningen, ca 1910
Heemskerkstraat 22-26	Rij van drie woningen, ca 1910
Heemskerkstraat 28-36	Rij van vijf woningen, ca 1910
Van Houtenstraat 1	Vrijstaand woonhuis, 1915
Van Houtenstraat 3	Gemaal, ca 1930
Ruys de Beerenbrouckstraat 1-5	Rijtje van drie woningen, 1930-1939
Ruys de Beerenbrouckstraat 8-10	Dubbel woonhuis, 1930-1939
Ruys de Beerenbrouckstraat 12	Vrijstaand woonhuis, 1933
Ruys de Beerenbrouckstraat 2-6/ Goeman Borgesiusstraat 4	Blokje van 4 woningen, ca 1935 Redelijk gaaf blok architectonisch verzorgde, grote woningen representatief voor het karakter van dit gegoede woongebied; beeldondersteunend voor begin van de Ruys de Beerenbrouckstraat e.o.
Ruys de Beerenbrouckplein 1-4	Blokje van 4 woningen, 1925-1930 Redelijk gaaf blok architectonisch verzorgde, grote woningen representatief voor het karakter van dit gegoede woongebied; beeldondersteunend voor begin van de Ruys de Beerenbrouckstraat e.o.
Wederopbouw 1940-1970	
Donker Curtiusstraat 1-3	Drie geschakelde woonhuizen, 1949-'50, F.J.C. van der Vegt

4. Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

4.1 Inspraak en overleg

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1, onherroepelijk sinds 31 mei 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 het oorspronkelijke plan: bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1. Dit plan is uitvoerig onderwerp geweest van inspraak in die fase. Om die reden is gekozen geen voorontwerp te maken en dus ook geen inspraak te verlenen op deze partiële herziening. Inspraak op bestemmingsplannen is juridisch niet verplicht. Ook in de gemeentelijke participatieverordening is het verlenen van inspraak bij ondergeschikte wijzigingen van ruimtelijke plannen niet verplicht.

Nadat de ontwerp partiële herziening is vrijgegeven door het College van B&W, wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd gedurende 6 weken. Tijdens de inzagetermijn kunnen schriftelijke zienswijzen worden ingediend. Alle zienswijzen zullen samengevat en beantwoord worden in de Nota Zienswijzen. Naar aanleiding van deze zienswijzen kan het bestemmingsplan worden aangepast en zal het ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Het vastgestelde plan zal 6 weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen indieners van zienswijzen en overige belangstellenden tegen gewijzigde onderdelen beroep indienen bij de Raad van State.

4.2 Financiële uitvoerbaarheid

Binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan zijn geen plannen opgenomen die ook onderdeel uitmaken van het MeerjarenProgramma Grondontwikkeling 2008-2011. Ook zijn er geen private ontwikkelingsplannen opgenomen.

Gezien bovenstaande is er geen sprake van planontwikkeling met een financiële consequentie voor de gemeente.

REGELS
BEHORENDE BIJ DE PARTIËLE HERZIENING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

NOORDWEST, DEELGEBIED 1

AGNETAPARK

VERBEELDING: RO-13-21-10

Artikel 1 Van toepassing verklaring

Op deze herziening zijn de voorschriften van het bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1, vastgesteld op 30 januari 2003 en onherroepelijk op 31 mei 2005, van overeenkomstige toepassing met uitzondering van het voorschrift tuin.

Artikel 2 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. Beschermd stadsgezicht:
Een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden en die als 'beschermd stadsgezicht' overeenkomstig deze definitie als zodanig op grond van artikel 35 lid 1 Monumentenwet door de minister zijn aangewezen.

Artikel 3 Tuin

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor TUIN zijn bestemd voor zij- en achtererven en andere buitenruimten behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Aan- en uitbouwen mogen tevens gebruikt worden conform de bestemming van het aangrenzende hoofdgebouw.

2. Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van deze bestemming bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte voor bijgebouwen maximaal 3 meter bedraagt;
- b. voor aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw geldt een maximale bouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw;
- c. *per terreineenheid maximaal 20% van de totale grondoppervlakte mag worden bebouwd, met dien verstande dat 15 m² bebouwd oppervlak in ieder geval is toegestaan en dat nooit meer dan 40 m² mag worden bebouwd;*
- d. aan- en uitbouwen van het aangrenzende hoofdgebouw een diepte mogen hebben van 2,50 m met uitzondering van die situaties waarin het oorspronkelijk ontwerp van het hoofdgebouw reeds een uitbouw kent van meer dan 2,50 m diepte in welk geval een diepte van de aan- *en/of* uitbouw is toegestaan die gelijk is aan de reeds bestaande uitbouw;
- e. de bouw van balkons is toegestaan behorende bij het hoofdgebouw tot een maximum van 2 m diepte en een maximaal oppervlak van 5 m²;
- f. de bouw van dakterrassen is toegestaan op aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw met dien verstande dat:
 - de maximum toegestane diepte 2,5 m bedraagt;
 - de afstand tot de erfgrans minimaal 1 m bedraagt;
 - indien aan beide zijden van de erfgrans een gebouw aanwezig is mag het dakterras tot aan de erfgrans worden gebouwd;
- g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal:
 - 2 m voor erfafscheidingen;
 - 6 m voor schotelantennes, *met dien verstande dat antennes niet zijn toegestaan;*
 - 2,5 m voor overige bouwwerken;
 - 1,5 m voor hekwerk ten behoeve van dakterrassen;en gelden voorts de aanduidingen op de kaart.

3. Ontheffing

- a. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 sub c voor bebouwing per terreineenheid van maximaal 50% van de totale grondoppervlakte en dat nooit meer dan 60 m² mag worden bebouwd. Alvorens over het verlenen van ontheffing te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij de Commissie voor welstand en monumenten, omtrent de vraag of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en de eventueel te stellen voorwaarden.*
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 sub f voor dakterrassen met een diepte van meer dan 2,5 meter indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - l. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende en nabij gelegen gronden en bouwwerken en de woonkwaliteit in de directe omgeving mag niet onevenredig worden verminderd. De beoordeling van gebruiksmogelijkheden en woonkwaliteit vindt plaats op grond van de volgende criteria: licht- en luchttoetreding, privacy/inkijk en geluidsoverlast;

indien vallend binnen categorie B geldt bovendien dat:

- II. het bouwwerk mag niet leiden tot een stedenbouwkundig ongunstige bebouwing. De beoordeling hiervan vindt plaats op grond van de volgende criteria: de inpasbaarheid van het bouwwerk in het straatbeeld, eenheid in noklijn en eenheid in dakhelling.

Artikel 4 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (dubbelbestemming)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE BEBOUWING aangewezen gronden zijn:

- a. primair bestemd voor het behoud en herstel van actuele en het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden;
- b. secundair bestemd voor de andere op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

2. Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op alle locaties is vergroting en/of verandering van de bestaande bebouwing uitsluitend toegestaan, indien de vergroting en/of verandering niet zichtbaar is vanaf de openbare weg;
- b. voor alle panden is de bestaande goothoogte de maximaal toelaatbare goothoogte;
- c. voor alle panden en objecten is de bestaande bouwhoogte de maximaal toelaatbare bouwhoogte.

3. Ontheffing

I Het college is bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 teneinde de bestaande bebouwing te vergroten en/of te veranderen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand of object gelet op:

- a. bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
- b. dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
- c. gevelindelingen naar ramen, deuren en erkers.

II Alvorens over het verlenen van ontheffing te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij de Commissie voor welstand en monumenten, omtrent de vraag of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en de eventueel te stellen voorwaarden.

4. Aanlegvergunning

I Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college (aanlegvergunning) een pand of object ter plaatse van de 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' geheel of gedeeltelijk te slopen.

II Het verbod als bedoeld in dit lid, onder I, is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

III Sloop als bedoeld onder dit lid, onder I, is slechts toelaatbaar:

- a. ingeval van sloop van het gehele pand of object: indien dit gepaard gaat met herbouw van een vergelijkbaar pand of object, gelet op bouwmassa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen en gelet op dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten, schoorstenen en gevelindelingen door ramen, deuropeningen en erkers;
- b. ingeval van sloop van een gedeelte van het pand of object: indien bescherming gewaarborgd is van het resterende gedeelte van het pand of object, indien het te slopen gedeelte zelf niet beschermenswaardig is.

Artikel 5 Algemene procedurebepalingen

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid zoals deze onderdeel uitmaken van het plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot ontheffing ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. het college maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid of op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de gelegenheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

Artikel 6 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:

Partiële herziening Bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1, Agnetapark.

Colofon

Deze partiële herziening is opgesteld door Vakteam Ruimtelijke Ordening van de Gemeente Delft.

Versie 9 december 2008

