

Burgemeester en wethouders van Delft  
T.a.v. Advies Ruimte  
Postbus 78  
2600 ME Delft

Delft, 9 januari 2012

Betreft: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad 2012

Geacht college,

Als leden van het Bewonersplatform Binnenstad Noord en bewoners van de noordoostelijke binnenstad hebben we met belangstelling kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad 2012. We maken graag gebruik van de mogelijkheid tot inspraak, om een aantal punten voor het voetlicht te brengen, waarop wij vinden dat de plannen nog moeten worden aangescherpt.

### **Meer flexibiliteit en globaliteit**

Het bestemmingsplan kiest voor meer flexibiliteit en globaliteit dan het vigerende bestemmingsplan. Argumentatie hiervoor is dat de regeldruk zou verminderen voor burgers en bedrijven en de uitvoeringslast voor de gemeente, zodat o.a. passende functiewijzigingen die horen bij de dynamiek van de binnenstad kunnen plaatsvinden.

Deze conclusie is ons te kort door de bocht.

We herkennen ons erin dat met name de bouwregels uit het oude bestemmingsplan in sommige situaties te knellend waren, waardoor noodzakelijke verbeteringen van panden niet binnen het bestemmingsplan konden worden opgelost.

Maar het statement wordt nu te algemeen geformuleerd: het gaat voorbij aan de belangen van derden. Met de regeling van het ruimtegebruik in het bestemmingsplan moet de overheid wat ons betreft ook de belangen van omwonenden en van derden beschermen.

Het strikte kader van het huidige bestemmingsplan heeft wel degelijk ook positieve effecten gehad, en voorkomen dat voor derden onwenselijke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden en heeft de binnenstad mooi gehouden. In het algemeen pleiten wij daarom voor meer terughoudendheid als het gaat om het globaler maken van de regeling in het huidige bestemmingsplan in die gevallen dat de belangen van omwonenden en derden in het geding kunnen zijn.

Concreet gaat het ons onder meer om:

- de criteria waarbij kan worden afgeweken van de bouwregels (art. 17.3.2) waarbij het “niet onevenredig aantasten” naar onze ervaring een te vaag criterium is, dat de belangen van omwonenden onvoldoende beschermt
- de mogelijke dynamiek in functies op het Doelenplein, waar veel uitbreidingsmogelijkheden zijn voor horeca en de belangen van bewoners t.o.v, deze uitbreiding nauwelijks beschermd zijn.

### **Dynamiek in kansenzones**

De gemeente kiest ervoor in het bestemmingsplan primair de huidige situatie als uitgangspunt te nemen, en eventuele nieuwe ontwikkelingen via postzegelbestemmingsplannen mogelijk te maken, los van de algemene flexibiliteit die in het bestemmingsplan is opgenomen.

Dat maakt het bestemmingsplan voor het geleiden van nieuwe ontwikkelingen minder geschikt, en zo wordt geen kader geschapen waarbinnen die ontwikkelingen zich moeten afspelen.

Dat is wat ons betreft een gemiste kans. Concreet zien wij graag dat het bestemmingsplan randvoorwaarden en kansen biedt aan:

- ontsluitingsroute per fiets van de noordelijke binnenstad via de Duivelsgatbrug (doorgaande fietsroute naar Ypenburg). Langs deze route zouden kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen die die route ondersteunen mogelijk gemaakt moeten worden.
- herontwikkeling van de gebouwen van het depot van het legermuseum op de Paardenmarkt, in combinatie met een eventuele ondergrondse / inpandige parkeergarage.

## **Groen**

De binnenstad is een sterk versteende omgeving. Er is weinig groen te vinden. Daarbij geldt voor de binnenstad dat veel van het groen privébezit is, en dus niet tot de openbare ruimte behoort. Al dit groen is wel van essentieel belang voor de stad. Wij pleiten er voor dit groen goed te beschermen in de binnenstad.

In het vigerende bestemmingsplan worden monumentale bomen en binnentuinen beschermd.

In het voorontwerpplan bestemmingsplan worden, in afwijking hierop, nauwelijks meer binnentuinen beschermd.

Wij pleiten ervoor de bescherming van tuinen in het bestemmingsplan zoveel mogelijk in stand te houden, door gebieden aan te wijzen waar geen erfbebouwing mag plaatsvinden.

Ook de bescherming van monumentale bomen is niet meer in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen. We pleiten ervoor ook deze bescherming te handhaven, omdat het behoud van deze bomen ruimtelijk relevant is. De bomen maken mede de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad.

## **Bebouwing op binnenterrein: hoofdgebouwen**

Het vigerend bestemmingsplan kent terughoudende regels t.a.v. bebouwing op binnenterreinen .

Vaak zijn gebouwen bestemd met bouwhoogte conform de bestaande situatie, en is er bijvoorbeeld niet de mogelijkheid een kap op een plat dak te zetten. Mede met het oog op de grote dichtheid van bebouwing in de binnenstad onderschrijven we deze aanpak: intensivering van de bouwvolumes op binnenterreinen moet voorkomen worden.

Het voorontwerp bestemmingsplan wijkt soms van deze aanpak af t.a.v. bouwvlakken op binnenterreinen. In plaats van een bouwhoogte wordt soms een goothoogte gegeven, waarbij dus de mogelijkheid ontstaat een extra kap op een gebouw te plaatsen. Soms is die bouwhoogte of de goothoogte hoger dan de feitelijke situatie.

We pleiten ervoor bebouwing op binnenterreinen conform de bestaande situaties te bestemmen, net zoals het vigerend bestemmingsplan doet.

Enkele voorbeelden waar dit in het voorontwerp niet het geval is, en de bouwhoogte/goothoogte in het voorontwerp plan wat ons betreft dus moet worden teruggebracht:

- de hoogte van de bebouwing van de panden op de Leger des Heilslocatie (Rietveld 109)
- de panden achter het kaaspakhuis aan het Rietveld

## **Bebouwing op binnenterrein: overige bebouwing**

Het voorontwerp bestemmingsplan bepaalt dat maximaal 40 m<sup>2</sup> van een erf binnen de bestemming Wonen bebouwd mag worden. Verwezen wordt naar de regeling voor vergunningvrij bouwen op grond van de Wabo, die nu ook in beschermde stadsgezichten geldt.

De regeling in het Besluit omgevingsrecht stelt de grens bij een maximum van 30 m<sup>2</sup>, de gemeente geeft dus 10 m<sup>2</sup> extra ruimte voor bebouwing direct weg.

Gegeven het belang van het vrij houden van binnenterreinen van bebouwing, zijn wij voorstander aan te sluiten bij de regeling uit het Besluit omgevingsrecht en maximaal 30m<sup>2</sup> aan te houden. In bijzondere situaties zou dit via een afwijkingsbevoegdheid tot 40 m<sup>2</sup> kunnen worden opgerekt, maar dan geldt wat ons betreft als eis dat het platte dak als groen dak wordt uitgevoerd.

## **Horeca**

Een onderbouwing van de behoefte aan ruimte voor horeca ontbreekt in de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan, zowel in kwantitatief opzicht als in kwalitatief opzicht.

Toch maakt het plan een uitbreiding van de oppervlakte horeca mogelijk, en spreekt over marktwerking. We pleiten voor een betere onderbouwing van deze uitbreidingsbehoefte, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht.

Daar komt bij dat de omvang van horeca ons inziens niet alleen aan de markt moet worden overgelaten maar moet worden afgewogen tegenover ander ruimtegebruik, ook al omdat bij teveel horeca de concurrentie om de klant extra overlastgevende activiteiten kan veroorzaken voor de woonfunctie in de binnenstad.

Specifiek gaat het ons voor wat betreft de omvang van de horeca om:

- de uitbreiding van horeca op het Doelenplein, die gegeven de woonfuncties in de omgeving daar onwenselijk is
- horeca op de etages is op het Doelenplein al helemaal onwenselijk
- verdere uitbreiding van andere dan winkelondersteunende horeca is in "bijzonder winkelgebied" onwenselijk met het oog op de woonfunctie.

Voor wat betreft het karakter van de horeca pleiten wij ook voor een strengere aanpak:

- de aanduidingen op de plankaart van horeca kloppen momenteel niet. Vaak mist een aanduiding, soms blijkt ten onrechte niet welk horecatype gevestigd is, soms is een foute aanduiding opgenomen (b.v. café op hoek Vlamingstraat is nu aangeduid als horeca 3, dit moet horeca 2 zijn).
- In het “bijzonder winkelgebied” kan alle horeca 1 zonder verdere procedure worden omgezet in horeca 2: dat is ons inziens onwenselijk, omdat de impact van horeca 2 op het woonklimaat een stuk negatiever is.
- ook is het ons inziens niet wenselijk dat in het “bijzonder winkelgebied” nieuwvestiging van horeca 2 mogelijk is.
- In o.a. het “bijzonder winkelgebied”, “creating history” en “pleinen” is het nu mogelijk dat waar horeca 1 is gevestigd via een omgevingsvergunning horeca 2 kan worden toegelaten, en idem voor de sprong van horeca 2 naar horeca 3. Dit wijzen wij af. Verdere uitbreiding van horeca 2 en al helemaal horeca 3 is in de binnenstad i.h.a. ongewenst.

### **Terrassen**

Wij pleiten ervoor in de bestemming verkeer- en verblijfsdoeleinden een aanduiding op te nemen indien een terras gerealiseerd mag worden. De ruimtelijke effecten van een horecavoorziening zijn veel groter door de aanwezigheid van een terras, En mede door het rookverbod is het gebruik van terrassen steeds intensiever geworden.

Daarom moet het bestemmingsplan zich uitspreken over waar wel en waar geen terrassen in de openbare ruimte gerealiseerd mogen worden. Dat geldt ook voor terrassen op het water (terrasboten) en terrassen in binnentuinen.

### **Waterberging**

In het noordoostelijk deel van de binnenstad is de druk op het stedelijk watersysteem groot. Het voorontwerp bestemmingsplan geeft aan dat het geen negatieve consequenties heeft voor het watersysteem, en door het consoliderend karakter ook geen verbeteringen kan aanbrengen. Het eerste is onjuist, en het tweede is ons inziens een gemiste kans.

Voor wat betreft het eerste: het vigerend bestemmingsplan kent via de bestemming van tuinen een maximum aan de verharding van die tuinen. Deze bepaling is nu geschrapt, waardoor het nieuwe bestemmingsplan wel degelijk een verslechtering voor het stedelijk watersysteem met zich mee zal brengen.

Wij pleiten ervoor de regeling in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven, en dus via het bestemmingsplan te borgen dat tuinen niet volledig verhard kunnen worden.

Aanvullend hierop pleiten we ervoor dat platte daken (en daken op binnenterreinen) in de binnenstad indien mogelijk als groene daken worden uitgevoerd.

### **Speelvoorzieningen**

Het vigerend bestemmingsplan heeft speelplaatsen positief bestemd. Het voorontwerp regelt weliswaar dat het *mogelijk* is binnen de bestemming verkeer – verblijfsgebied speelvoorzieningen te realiseren, maar garandeert dus niet meer de instandhouding van bestaande speelvoorzieningen. Speelvoorzieningen zijn schaars in de binnenstad en staan onder druk, door druk op de openbare ruimte van andere ruimtegebruikers (o.a. parkeren). Ons inziens dienen deze voorzieningen positief bestemd te worden.

### **Ondergronds bouwen**

Het voorontwerp bestemmingsplan bevat geen bepaling t.a.v. bouwen in de ondergrond, Gegeven het kwetsbare watersysteem in de noordoostelijke binnenstad, moet het bestemmingsplan hier wel aandacht aan besteden. In beginsel moet er een verbod zijn opgenomen t.a.v. bouwen in de ondergrond.

### **Semi openbare gebouwen**

In het plangebied bevinden zich een aantal gebouwen met een semi-openbare functie, die niet als zodanig bestemd zijn in het voorontwerp.

Het Rietveld theater heeft nu de bestemming wonen (met aanduiding kantoor).

De leegstaande leeszaal van de TU bibliotheek heeft de bestemming creating history (zonder nadere aanduiding).

### **Fietsparkeren**

Het bestemmingsplan zou moeten stimuleren dat bij verbouwactiviteiten fietsparkeren in pandig wordt opgelost. Naar analogie van de parkeernorm voor nieuwbouw, pleiten we voor een fietsparkeernorm

voor nieuwbouw van woningen en verbouw tot appartementen/studentenkamers/ in gebruik name van woningen boven winkels. Deze moet via het bestemmingsplan geborgd worden.

**kamerbewoning**

Kamerverhuur in de binnenstad zorgt voor extra overlast door extra druk op de openbare ruimte. Het bestemmingsplan ontbeert een visie op kamerverhuur; ons inziens dient de uitbreiding hiervan in de binnenstad gereguleerd te zijn. Op een aantal locaties is de druk op de openbare ruimte zo groot dat kamerverhuur ruimtelijk gezien onwenselijk is.

Met vriendelijke groet,

Mede namens Bewonersplatform binnenstad noord,