

BEWONERSWERKGROEP BINNENSTAD NOORD
p/a Rietveld 81
2611 LH DELFT

Aan de gemeenteraad van de gemeente Delft
Postbus 78
2600 ME DELFT

Betreft: zienswijze ontwerp
bestemmingsplan binnenstad

Delft, 29 juni 2002

Geacht college,

De Bewonerswerkgroep Binnenstad Noord heeft kennisgenomen van het ontwerp van het bestemmingsplan voor de binnenstad en de nota van beantwoording van B&W naar aanleiding van de inspraakreacties.

Zoals in onze inspraakreactie van 30 november 2001 al aangegeven is de bewonerswerkgroep op hoofdlijnen tevreden met het ontwerp-bestemmingsplan. In het bijzonder betreft dit:

- de gevolgde werkwijze: de spoedige voorbereiding, die noodzakelijk was door een onverwachte rechterlijke uitspraak, en het gevolgde proces met interactieve beleidsvoering, de uitgebreide behandeling van de ingebrachte zienswijzen naar aanleiding van het voorontwerp;
- de hoofdlijnen van de inhoud: veel aandacht voor het behoud van de specifieke karakteristieken van de binnenstad en de betere bescherming van de woonfunctie.

Hoewel in het ontwerp op een groot aantal punten, mede als reactie op de ingebrachte zienswijzen, verbeteringen zijn aangebracht, is er toch een aantal punten dat we naar voren willen brengen. Het betreft zowel eerder ingebrachte punten in onze reacties van 30 november 2001 (plan zonder FLS) resp. van 22 maart 2002 (FLS) die naar onze mening ten onrechte niet tot (enige) aanpassing van het plan hebben geleid en enkele nieuwe punten, mede naar aanleiding van andere wijzigingen in het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,
namens de bewonerswerkgroep Binnenstad Noord,

bijlage: zienswijze

bijlage bij brief van 29 juni 2002:

Zienswijze Bewonerswerkgroep Binnenstad Noord Ontwerp-bestemmingsplan binnenstad

In onze zienswijze maken we onderscheid tussen de keuzes die worden gemaakt over de verdeling van het ruimtegebruik in het ontwerp, de voorgestelde stedenbouwkundige structuur, de transformatielocaties en water. Verder hebben we nog een aantal meer technische opmerkingen over het ontwerp.

■ VERDELING VAN HET RUIMTEGEBRUIK

generaal pardon is gemiste kans

- 1) Het nieuwe bestemmingsplan is een instrument voor het binnenstadsbeleid dat terecht een hoog ambitieniveau heeft. Het "generaal pardon" dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan (art. 7) vinden we mede daarom te ver gaan. De recent gemaakte luchtfoto's maken een actieve handhaving nu mogelijk; indien de gemeente nu bewust zou besluiten tot een actieve handhaving over te gaan dan hoeven er geen juridische bezwaren te zijn: er is dan, mits goed gemotiveerd, geen sprake van strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur.

We pleiten voor een politieke keuze het generaal pardon niet te laten gelden voor met name illegale bebouwing van binnenterreinen. Het zou een gemiste kans zijn, juist gezien de doelstellingen van het plan, volgebouwde binnenterreinen waar nog iets aan te doen is niet aan te pakken, maar te legaliseren.

analyse ruimtevraag voor speelvoorzieningen ontbreekt

- 2) We hechten aan voldoende speelvoorzieningen in de binnenstad. In hoofdstuk IV van de toelichting, beleid en toekomstige ontwikkelingen, ontbreekt een analyse van de behoefte aan speelvoorzieningen. We hebben de indruk dat de behoefte hieraan groter is dan het huidige aanbod, en pleiten voor een analyse en het **reserveren van extra ruimte gericht op de uitbreiding van het aantal "speelplaatsen"** in de binnenstad (en voor verbetering van de kwaliteit en diversiteit). Verder zijn nog niet alle bestaande speelvoorzieningen op de plankaart opgenomen. Op de Paardenmarkt ontbreken de speelplaats voor nummer 21, alsmede de speelruimte voor de oudere jeugd voor transformatielocatie nr. 42 (o.a. skatebaan).

horeca beperken tot weinig overlastgevende horeca

- 3) In een binnenstad die gekenmerkt wordt door diversiteit, moet voorkomen worden dat de (licht groeiende) horecafunctie te veel overlast zal geven voor de woonfunctie. We staan voor beperking van de uitbreiding tot enkele gebieden, beperking van de uitbreiding tot winkelondersteunende horeca en horeca I (volgens horecanota is uitbreidingsbehoefte vooral nodig voor kwalitatief betere restaurants) en beëindiging van overlastgevende horeca in woongebieden. Op onderdelen zien we dit nog wat onvoldoende terug in het plan.
 - a) We vinden dat als beleid "**streven naar vermindering van overlastgevende horeca in gebieden met bestemming woondoeleinden**" zou moeten worden opgenomen bij de algemene beschrijving in hoofdlijnen m.b.t. horeca zoals opgenomen in art. 3 sub 7. Dat kan dan de beleidsmatige onderbouwing zijn voor een actieve toepassing van art. 35 lid 6 in zowel gebieden met bestemming Woondoeleinden als gebieden met de bestemming GD in de subcategorie "gebieden met het accent op woonfunctie".
 - b) We missen in **art. 35** de bevoegdheid om de aanduiding Ho I of Ho II op de plankaart toe te voegen. In de gebieden met de bestemming gemengde doeleinden, waar volgens het FLS ruimte is voor extra horeca (bijvoorbeeld HK1), maakt art 18 A.a sub 9 het onmogelijk om, als B&W conform het FLS vrijstelling hebben verleend, horeca uit te oefenen. Of is het zo dat, omdat er

- geen aanduiding is van de bedrijfsvoering, alle soorten horeca volgens het bestemmingsplan toelaatbaar zijn? Dat is wat ons betreft **niet gewenst!**
- c) We pleiten er voor op de **FLS-lijsten**, waarin het bestaande gebruik is beschreven, ook het **soort horeca** gebruik op te nemen
 - d) We hebben begrip voor het argument om in het bestemmingsplan geen uitspraken te doen over de toelaatbaarheid van **terrassen**. Een betere ruimtelijke onderbouwing van het terrassenbeleid is dan wel elders, in een **gemeentelijke beleidsnota**, gewenst.

duidelijkere regeling voor terughoudendheid bij oppervlaktevergroting horeca

- 4) We zien verschillende discrepanties tussen de toelichting op het bestemmingsplan, de nota van beantwoording en de voorschriften uit het bestemmingsplan, onder meer rond de **vrijstellingsmogelijkheid voor vergroting oppervlakte van horecabedrijven**. We gaan vanzelfsprekend uit van de laatste, en hebben in dat verband bezwaar tegen:
 - a) de bepaling dat de *grondoppervlakte* van een horecabedrijf in woongebieden niet mag worden vergroot. We vinden dat **ten onrechte de grondoppervlakte** als maat wordt gebruikt (volgens de definitie van het plan is dit de hele oppervlakte van de begane grond); ons inziens moet dit beperkt zijn tot de huidige bedrijfsoppervlakte. Anders kan een bedrijf zonder beperking vanuit het bestemmingsplan tot de maximale grondoppervlakte groeien. In panden met aanbouwen kan dit een aanzienlijke vergroting betekenen, die in gebieden met een woonbestemming onwenselijk is. Overigens stellen B&W in de Nota van Beantwoording (p. 220) zelf ook al dat het voor het publiek toegankelijke deel als maatstaf voor de oppervlakte moet gelden. Dat vinden we echter niet terug in de voorschriften.
 - b) het ten opzichte van het voorontwerp verdwijnen van de bepaling dat de grondoppervlakte (wel zouden we hier willen zien: huidige bedrijfsoppervlakte) van een horecabedrijf in gebieden met de bestemming GD (zonder vrijstelling) niet mag worden vergroot.
 - c) Op een aantal plaatsen komt horeca voor gekoppeld aan een andere functie (b.v. Floratheater aan Cellebroerstraat, Maccustheater aan Rietveld). Op grond van het bestemmingsplan zou deze kleine horecavoorziening kunnen groeien tot de hele oppervlakte van het hoofdgebouw. Dat vinden we **onwenselijk**.

beperken niet woonfuncties in smalle straten met doorgaand verkeer

- 5) In smalle straten met een belangrijke verkeersfunctie (ontsluitingsfunctie van de binnenstad) is ons inziens een toename van niet-woonfuncties minder gewenst, in verband met laden- en lossen (ook van bezoekers). Daarom pleiten we voor een **beperking van de mogelijke uitbreiding van de niet-woonfunctie** in de Molenstraat en in de Oosterstraat, zoals nu wel is opgenomen in het FLS. Doordat het nieuwe bestemmingsplan t.o.v. het Komplan 1976 de mogelijkheden voor niet-woonfuncties beperkt, verwachten we een toename van druk op de plaatsen waar niet-woonfuncties zijn toegestaan.

geen prostitutiebedrijven in woongebieden

- 6) Het nieuwe bestemmingsplan maakt, via een vrijstellingsbepaling, maximaal twee **seksinrichtingen** in de binnenstad mogelijk binnen alle bestemmingen. We vinden vestiging van seksinrichtingen, waarvan de gemeente aangeeft dat ze vooral gedurende de avond en nacht in werking zijn (Nota van Beantwoording p. 28), in gebieden met bestemming woondoeleinden en de gebieden met het accent op woonfunctie binnen gebieden met de bestemming gemengde doeleinden ontoelaatbaar vanwege de te verwachten overlast voor de woonfunctie. De mogelijkheid tot vrijstelling dient in deze gebieden geschrapt te worden.

betere waarborgen openbaarheid van de openbare ruimte

- 7) Het bestemmingsplan maakt onderscheid tussen "Verkeer- en verblijfsdoeleinden, openbaar" en "Verblijfsdoeleinden privé". **Ons inziens wordt een groot aantal ruimten ten onrechte aangewezen als Verblijfsdoeleinden privé.** Volgens de omschrijving van art. 26 gaat het bij het laatste om particuliere buitenruimte. In het plan heeft ook een deel van het openbaar gebied de bestemming "Verblijfsgebied privé" gekregen. Door deze formulering wordt het openbaar karakter van deze gebieden onvoldoende beschermd, iets dat juist in het bestemmingsplan dient te gebeuren, zeker in die gebieden waar de privaatrechtelijke basis (gemeenteeigendom) ontbreekt.

Het betreft onder meer:

- de stoepen langs hoofd- en zijgrachten (b.v. Rietveld, Vlamingstraat, Vrouwjutteland, etc.)
- speelplaats op de Trompetstraat
- allerlei doorgangen: onderdoorgang Doelenpoortgebouw naar Doelentuin, doorgang Verwersdijk naar Hofje van Pauw, doorgang Verwersdijk naar speelplaats binnenterrein Van der Mastenstraat, doorgang Verwersdijk naar voormalige Engbertschool, doorgang bij Trompetstraat nr. 60 naar de Vlamingstraat.

niet wegbestemmen bestaand gebruik voormalige Groen van Prinstererschool

- 8) In het algemeen gaat het bestemmingsplan uit van verworven rechten: bestaand gebruik wordt positief bestemd. Vanuit deze keuze wordt o.a. het handhaven van de aanduiding horeca binnen woongebieden beargumenteerd. In de Nota van beantwoording wordt bij onze zienswijze met betrekking tot het gebouw van de voormalige Groen van Prinstererschool (ingang Nieuwe Langedijk46-48, loopt door tot Trompetstraat) een afwijkende redenering gevolgd: de achterzijde krijgt woonbestemming.

De achterzijde van dit gebouw wordt momenteel gebruikt voor maatschappelijke doeleinden alsmede kleinschalige bedrijvigheid (atelierruimte). We hebben bezwaar tegen deze beperkte bestemming woondoeleinden, temeer daar kleinschalige bedrijvigheid prima past in de functiediversiteit van de binnenstad, en **pleiten voor een bestemming conform het huidige gebruik.**

■ STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

behoud diversiteit in bebouwingswanden in steegjes

- 9) Het bestemmingsplan heeft bescherming van de cultuurhistorische waarden hoog in het vaandel staan. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt aangegeven dat dit onder meer wordt nagestreefd door "het op verantwoorde wijze vullen van gaten in bebouwingswanden" (art. 3.2). Voor wat betreft de hoofdgrachten onderschrijven wij dit beleid; voor de rest van de binnenstad onderschrijven we dit beleid niet; diversiteit is ons inziens een belangrijk onderdeel van die cultuurhistorische waarde. Steegjes en pleintjes met doorkijkjes op binnenterreinen zijn juist kenmerkend voor die diversiteit. **Voor zover gaten in bebouwingswanden een historische basis hebben, zijn we geen voorstander van het vullen van deze gaten.**

Uit de Nota van Beantwoording blijkt een ander argument dan in de beschrijving in hoofdlijnen genoemd: de bebouwingmogelijkheden zijn al in het Komplan 1976 opgenomen en gelden als verworven recht. Het laten vervallen hiervan moet gemotiveerd worden. Deze argumentatie overtuigt ons allesbehalve. Het lijkt ons goed mogelijk vanuit de vernieuwde doelstelling van het bestemmingsplan (de bescherming van de cultuurhistorische waarden) te motiveren dat bebouwingmogelijkheden moeten vervallen.

■ DE TRANSFORMATIELOCATIES

zorgvuldige invulling transformatielocaties

- 10) Extra aandacht vragen nog steeds de transformatielocaties. Hoewel het plan op dit punt naar aanleiding van veel ingebrachte zienswijzen is aangepast, blijven we wat huiverig bij deze locaties. We hechten er aan dat bij de invulling van deze locaties:
- **vergroting van het openbaar gebied** (groen, speelplekken) nadrukkelijk wordt meegenomen
 - realisatie van **parkeervoorzieningen** (direct of indirect via een parkeerfonds) verplicht is en gerealiseerd wordt
 - een goede **inpassing** in de historische binnenstad plaatsvindt
 - effecten op de **waterhuishouding** worden meegenomen.

■ WATER

anders situeren van waterkeringen

- 11) De **waterkeringen** zijn op de plankaart deels op openbaar en **deels op particulier terrein getekend**, zelfs door de panden. Gelet op de verordeningen (keuren) van het hoogheemraadschap Delfland lijkt het ons meer wenselijk de waterkeringen over de openbare weg te laten lopen en dus de panden buiten de polder te houden. Bovendien zijn de waterkeringen nu nog hoog genoeg (minimaal +0,10 meter NAP), maar door de bodemdaling van Delft (zie rapport van de Commissie Deskundigen Grondwaterwet 08.006/2001/12681 d.d. 27-02-2001) zullen de waterkeringen in de nabije toekomst aangepast moeten worden. Dit zal ter plaatse van het gebouw van DDS aan het Oostplantsoen, de panden aan de oostkant van de Oosterstraat en de panden langs de Wijnhaven niet uitvoerbaar zijn. Daarom we verzoeken u de waterkeringen anders te situeren.

vastleggen minimale drooglegging in bestemmingsplan

- 12) Een belangrijk punt is de **ontwatering** in het gebied gelegen tussen Rietveld, Verwersdijk, Kantoorgracht en Oostplantsoen. Deze is onvoldoende geregeld en heeft de afgelopen jaren voor veel problemen gezorgd. De drooglegging van het Rietveld Noordzijde bedraagt thans nu slechts een decimeter (zie WARECO rapport, kenmerk 77714.039hm.def.rap.doc van 01-03-2002) en dit zal verder afnemen ten gevolge van de bodemdaling. We pleiten ervoor in het bestemmingsplan de minimale drooglegging vast te stellen.

geen ondergronds bouwen bij negatieve invloed op waterhuishouding

- 13) Ondergronds bouwen is ons inziens alleen toelaatbaar indien er niet sprake is van een negatief effect op de waterhuishouding.

■ ENKELE TECHNISCHE OPMERKINGEN

leesbaarheid verbeteren

- 14) Voor de hoogtegegevens van de feitelijke situatie is nog steeds een zeer moeilijk nauwelijks leesbare lettergrootte gekozen. Nu het FLS nadrukkelijk verwijst naar huisnummers, dient verder een huisnummerkaart onderdeel te zijn van het bestemmingsplan.

complete vermelding prostitutiekaart

- 15) We hebben met instemming geconstateerd dat u - eerst ontbrekende - scholen en gebedshuizen nu op de kaarten heeft toegevoegd; ook dat o.a. de Hoefijzersteeg is toegevoegd aan de lijst waar seksinrichtingen verboden zijn. Vreemd daarbij is dat op de kaart "Zonering i.v.m. prostitutiebeleid" deze steeg alsook de Visstraat nog niet aangemerkt zijn als toeristisch gebied, en dat ook de relatie/route van/naar de Paardenmarkt geheel ontbreekt. Verder zijn nog niet alle door ons in onze

inspraakreactie vermelde kerken en gebedshuizen op de deelkaart op p. 98 opgenomen. Er ontbreekt nog: Vergadering van gelovigen (Rietveld 118).

foutjes in FLS herstellen

- 16) Cellebroerstraat westzijde heeft nu geheel de bestemming GD gekregen; volgens de plankkaart geldt de FLS-strook VD1. In bijlage IV en V (FLS-lijsten en FLS-stroken) wordt nog van de situatie in het voorontwerp uitgegaan. Overigens kan wat ons betreft het toegevoegde deel van de Cellebroerstraat de bestemming Woondoeleinden houden.
- 17) De FLS-strook OS 1 bevat op de kaart maar de helft van de volgens de FLS-stroken aangegeven panden.

onduidelijkheden rond transformatielocaties herstellen

- 18) Transformatielocatie nr. 45 (Minderbroerstraat achter de Voorstraat) komt niet in de bijlage voor.
- 19) Bij de verkavelingsschetsen mist een legenda: is zwart nu bebouwing of grijs? Ons gevoel zegt dat zwart bebouwing is, maar dan klopt de schets van nr. 30 niet, waar volgens de regels aan het Rietveld in de voorgevelgrens moet worden gebouwd.

verklaring afkortingen bijlage IV

- 20) Een toelichting op de afkortingen van de functie in bijlage IV ontbreekt. Wat wordt verstaan met functie X?