

Gemeenteraad Delft
Postbus 78
2600 ME Delft

Delft, 15 januari 2013

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Binnenstad 2012

Geachte raad,

Als leden van het Bewonersplatform Binnenstad Noord en bewoners van de noordoostelijke binnenstad geven we graag onze zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.

Eerder hebben we een inspraakreactie ingediend n.a.v. het voorontwerp. Vooraf merken we graag op dat we blij zijn dat op een aantal belangrijke punten het ontwerp een betere regeling kent dan het voorontwerp plan. We stellen de zorgvuldigheid van de gemeente – ook in de communicatie met ons als bewonersorganisatie – op prijs.

Wel zijn er nog enkele zaken die het plan naar onze mening nog beter kunnen maken. We maken daarom graag gebruik van de mogelijkheid onze zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Ruimte voor marktontwikkelingen maar ook zekerheid bieden

Een belangrijk uitgangspunt in het plan is dat het bestemmingsplan niet meer moet regelen dan nodig is en ruimte moet bieden voor marktontwikkelingen. In de visie 'Binnenstad, vitaal en gastvrij; visie en agenda binnenstad 2020' die mede ten behoeve van het bestemmingsplan is geschreven wordt gesteld dat investeren in de binnenstad een noodzaak is, maar de woonfunctie is niet een van de focuspunten van deze visie. Als BBN willen we benadrukken dat investeren door bewoners in hun panden ook een belangrijke randvoorwaarde is voor een vitale binnenstad. Het stimuleren van bewoners om te investeren in hun pand en het bieden van zekerheid over de kwaliteit van de woon- en leefomgeving voor bewoners is van essentieel belang voor de kwaliteit van de binnenstad in zijn totaliteit – zeker in een situatie dat woningprijzen en woningwaarde onder druk staan. Een bestemmingsplan dat te veel ruimte laat aan marktontwikkelingen kan hier mee op gespannen voet komen te staan. Daarom pleiten wij er in het onderstaande onder meer voor het bestemmingsplan op een aantal punten aan te scherpen, zodat meer zekerheid geboden wordt over de blijvende kwaliteit van het woon- en leefklimaat.

Groen

Een van de verbeteringen in het ontwerpplan betreft de bescherming van groen. Het plan wil het groen dat grenst aan de openbare ruimte te beschermen. We onderschrijven deze wijziging, maar constateren dat (1) dit beleid nog niet overal in de plankaart tot uiting komt en (2) het plan niet consequent is als het gaat om situaties waar het groen achter een muur is gesitueerd die direct grenst aan de openbare weg.

Enkele plekken in het noordoostelijk deel van de binnenstad waar de tuinbestemming nog moet worden toegevoegd omdat de tuin nu grenst aan de openbare weg: Hoefijzersteeg, Visstraat, Minderbroerstraat (inclusief tuinen langs schoolplein en poort Max Havelaar school), Tuin voorzijde en oostzijde Ipse gebouw Paardenmarkt, tuinen bebouwing oostzijde Doelentuin, achtertuin pand Kerkstraat / hoek Vrouwenregt, tuinen overzijde water Voldersgracht, tuinen rond pleintje tussen Rietveld 47 en 77, tuin rond Nieuwe Kerk, schooltuin Jan Vermeerschool tussen Rietveld en Vlamingstraat en de tuinen tussen Rietveld en Schuttersstraat.

Wij staan het groen houden van binnenterreinen voor, en zien – naast de in het plan nu al opgenomen regeling over verdere verharding – een mogelijkheid om aan de voorwaarden voor erfbebouwing (b.v. bij woonbestemming 19.2.2 Bouwwerken, buiten het bouwvlak) een groen dak te koppelen.

Horeca

We onderschrijven de beperking van de uitbreidingsruimte voor horeca t.o.v. het voorontwerpplan op het Doelenplein (niet meer op etages, niet meer alle panden). Wel vinden we dat een verdere uitbreiding van horeca 2 op het Doelenplein ongewenst is. Daarom pleiten we er voor horeca 2 alleen toe te staan op plaatsen waar dat op de kaart is aangeduid, en die aanduiding te beperken tot de huidige panden.

We maken er ernstig bezwaar tegen, dat op twee locaties binnen het noordoostelijk deel van de binnenstad binnen de bestemming wonen horeca 3 wordt toegestaan: horeca die 'grote hinder voor de omgeving met zich mee kan brengen' (aldus Staat van horeca-activiteiten).

Het gaat om het Floratheater en het Karrewiel. In het huidige bestemmingsplan kennen beide bedrijven een veel lichtere horeca-aanduiding. Die dient ons inziens gehandhaafd te blijven.

Het pand van Doerak, op de hoek Vlouw / Vrouw Juttenland krijgt nu een maatbestemming horeca 2. In het vigerend bestemmingsplan is dit type horeca hier echter niet toegestaan; de huidige vestiging is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Ons inziens dient – gegeven het uitgangspunt om in het bijzonder winkelgebied geen toename van horeca 2 toe te staan, wat we van harte onderschrijven, en te meer omdat de bestemming hier grenst aan de bestemming wonen – hier geen horeca 2 te worden toegestaan.

Terrassen

In artikel 17.4.1 is de bepaling opgenomen dat binnen de bestemming Verkeer – verblijfsgebied 'Terrassen ten behoeve van horeca zijn toegestaan, mits de betrokken horecavestiging als zodanig is bestemd'.

We vinden dat te algemeen. We vinden dat er gebieden zijn waar het ruimtelijk gezien ongewenst is dat er avond- of zelfs nachterrassen zijn, en gebieden waar dat wel acceptabel is.

We pleiten er voor in het bestemmingsplan – bij uitstek de plek om ruimtelijke afwegingen te maken – een regeling op te nemen die beter recht doet aan bovenstaande. Dat kan ons inziens als volgt:

- (1) het bestemmingsplan maakt onderscheid tussen terras 1 (licht terras) en terras 2 (zwaar terras)
- (2) in gebieden met bestemming pleinen 2 is plek voor terras 2
- (3) in de andere centrumbestemmingen en de gemengde bestemmingen is plek voor terras 1
- (4) in de bestemming wonen is geen plek voor terrassen.

Speelplaatsen

De in 2009 vastgestelde Visie openbare ruimte stelt dat de binnenstad ook als woongebied aantrekkelijk moet worden gehouden, en dat het daarom o.a. belangrijk is speelvoorzieningen te regelen en/ruimte aan voetgangers te geven. Het vigerend bestemmingsplan heeft speelplaatsen positief bestemd met een aanduiding 'S' op de kaart. Het ontwerp regelt weliswaar dat het *mogelijk* is binnen de bestemming verkeer – verblijfsgebied speelvoorzieningen te realiseren, maar biedt minder waarborgen aan de instandhouding van de ruimtereservering. In het vigerend bestemmingsplan kon een aanduiding speelvoorziening alleen na gebruik van de wijzigingsbevoegdheid – en inspraak van omwonenden - van de kaart worden verwijderd (of worden toegevoegd).

We pleiten ervoor dit opnieuw zo te realiseren: speelvoorzieningen zijn schaars in de binnenstad en staan onder druk, door druk op de openbare ruimte van andere ruimtegebruikers (o.a. parkeren). Daarbij zou een speel*tuin* naast de aanduiding 'S' bij voorkeur ook de bestemming tuin moeten krijgen.

Enkele detailopmerkingen

- De bomen op de Paardenmarkt dienen aangewezen te worden als monumentale bomen.
- De kerk op Rietveld 118 heeft mist als aanduiding 'maatschappelijke voorzieningen' (waarmee de vergaderlocatie van ons bewonersplatform - hopelijk onbedoeld - is wegbestemd)
- De monumentale bomen op het binnenterrein tussen Vlamingstraat en Rietveld moeten nog worden opgenomen.

Met vriendelijke groet,

Mede namens Bewonersplatform Binnenstad Noord,