

BEWONERSWERKGROEP BINNENSTAD NOORD
p/a Rietveld 81
2611 LH DELFT

College van B&W gemeente Delft
Postbus 78
2600 ME DELFT

Betreft: zienswijze voorontwerp
bestemmingsplan binnenstad

Delft, 30 november 2001

Geacht college,

De Bewonerswerkgroep Binnenstad Noord heeft kennisgenomen van het voorontwerp van het bestemmingsplan voor de binnenstad, en wil graag van de gelegenheid gebruik maken u haar zienswijze hierover kenbaar te maken.

Op hoofdlijnen is de bewonerswerkgroep tevreden met het voorontwerp 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 en de persoonlijke kennisgeving van de ter visie legging 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.

Desondanks hebben we wel een aantal opmerkingen, punten van kritiek en suggesties ten aanzien van de beleidskeuzen in het plan. We doen dit voor de overzichtelijkheid puntsgewijs, in een notitie als bijlage bij deze brief.

Separaat hebben we u een plankaart met de bij ons aangeleverde onjuiste vermeldingen in deze kaart overhandigd.

Met vriendelijke groet,
namens de bewonerswerkgroep Binnenstad Noord,

bijlage: zienswijze

bijlage bij brief van 30 november 2001:

Zienswijze Bewonerswerkgroep Binnenstad Noord Voorontwerp bestemmingsplan binnenstad

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

■ VERDELING VAN HET RUIMTEGEBRUIK

legalisering

- 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 soms te ver gaan, met name ten aanzien van:
 - illegale bebouwing van binnenterreinen (bebouwing die voor 11 april 2001 al illegaal was)
 - illegaal gebruik: het loont nu de moeite om nog snel het gebruik te veranderen, want als het ontwerp ter inzage wordt gelegd is het nieuwe gebruik legaal (art. 7.3). Daarom zou de datum van ter inzage legging van dit voorontwerp bepalend moeten zijn voor ijking van het gebruik.Door de legalisering is het alleen tegen hoge kosten nog mogelijk om naar een financieel-economisch laagwaardiger gebruik van de betreffende grond terug te gaan. Dat kan een gemiste kans zijn.

speelvoorzieningen

- 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.
 - In de plankaart missen een aantal speelplaatsen: de, als onderdeel van de ontwikkeling van het Doelengebied, afgesproken speelplaatsen in het gebied ten Noorden van hotel De Plataan (eentje ten westen en eentje ten oosten van de appartementsgebouwen in het gebied met bestemming tuin) alsmede de speelvoorziening aan de zuidoostzijde van de Paardenmarkt.
 - Het moet ook mogelijk worden om - later - speelvoorzieningen toe te voegen.

binnenterreinen: erf en tuin

- 3) We hechten aan **groen** in de binnenstad. Het principe van de bescherming van groene binnenterreinen onderschrijven we.
 - de compensatieregel (p. 67, 69) vinden we in dit verband interessant. Deze is, naar we aannemen, opgenomen in art. 5 lid 2 sub e3. De gekozen formulering van dit artikel roept echter enkele vragen op.
 - De verwijzing naar art. 22 klopt niet. Wordt art. 6 bedoeld?
 - Verder zouden we het wenselijk vinden als de compensatie juist ook betrekking zou hebben op bebouwing die gelegen is binnen de bestemming "tuin". De huidige formulering spreekt alleen over "erf".
 - het onderscheid "tuin" en "erf" komt soms wat arbitrair over: volgens welke criteria is dit onderscheid gemaakt? De indruk bestaat dat er onevenwichtigheden in de plankaart zitten: soms teveel tuin (ten koste van erf-mogelijkheden; bijvoorbeeld Verwersdijk westzijde), soms te weinig (bijvoorbeeld Kolk zuidzijde).
 - de bepaling dat verharding in tuinen alleen aangrenzend aan bestaande bebouwing, tot een maximum van 20 m², mag worden aangebracht (art. 22 sub 2) kan tot gevolg hebben dat iemand met bijvoorbeeld een door

belendende panden beschaduwde tuin of een tuin op het Noorden geen terras kan maken dat een groot deel van de dag in de zon is gelegen. Dat is ons inziens een te vergaande beperking van het gebruik.

- op de bestemmingsplankaart moeten ook de monumentale bomen op de Paardenmarkt worden aangewezen.
- 4) In het voorontwerp wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen woondoeleinden, erf en tuin. Met name de **begrenzing van de bestemming woondoeleinden ten opzichte van de begrenzing erf** komt vaak arbitrair over. Het bestemmingsplan stelt dat een hoofdgebouw binnen de bestemming woondoeleinden moet worden gerealiseerd (art. 5 onder A). In het voorontwerp komt het echter vaak voor dat een deel van het al bestaande hoofdgebouw (volgens de definitie uit art. 1 onder p) de bestemming erf heeft gekregen.
- Het bestemmingsplan behoeft allereerst enige verduidelijking ten aanzien van dit punt: wat is het beleid achter de vastlegging van de achterrooilijnen bij bestaande woonbebouwing?
 - We menen dat, gezien het principe van algemene legalisering, het niet de bedoeling kan zijn om aan hoofdgebouwen de bestemming erf te geven.
 - We hebben de indruk dat er daarom vaak sprake is van fouten in de plankaart. Dit is relevant i.v.m. de consequenties van de bestemming erf: op grond van art. 6 zou de bestaande hoofdbebouwing binnen de bestemming erf van de toegestane bebouwingsruimte op het erf moeten worden afgetrokken, waardoor de facto de bebouwingsruimte wordt gereduceerd.
 - Wij hechten eraan dat de voorschriften er in zullen voorzien dat bij bovenbedoelde aantoonbare fouten uitgegaan kan worden van de feitelijke situatie. Uiteraard betekent dat dat soepel omgegaan moet worden met belanghebbenden die in de inspraakfasen dergelijke fouten aantonen: die moeten nog op de plankaart gecorrigeerd worden.
- Al genoemd artikel 6 kent overigens enkele onduidelijkheden:
- max. 20% van de voor erf bestemde gronden mag worden gebouwd (art. 6 lid 1 sub a). Is dit per eigenaar, per kadastraal perceel, of geldt dit voor de totale hoeveelheid erf in een bouwblok?
 - art. 6 lid 1 sub c is onduidelijk: is het gestelde in afwijking van sub a (dus mag meer dan 20% bebouwd worden als dit maar niet meer is dan 20 m²)
- 5) We hechten, met name bij de **kleinere panden**, aan de mogelijkheid de panden achterwaarts te kunnen **vergroten**.
- We zijn tevreden met de voor ondiepe panden geboden mogelijkheid in art. 5 lid 2 sub e sub 1 en 2 (en voor alle panden die minder diep zijn dan de buurpanden in art. 5 lid e sub 4) van verdergaande bebouwing van het erf. Deze extra mogelijkheden mogen echter niet door naar onze mening heir en daar foutieve vermelding van de achterrooilijnen op de kaart beperkt worden.
 - We gaan ervan uit dat in die situaties waarin één van de genoemde onderdelen van art. 5 van toepassing is, art. 6 niet van toepassing is. Gelijkzeitig met de vrijstelling op grond van art. 5 zou de plankaart moeten worden aangepast aan de nieuwe ligging van de achterrooilijn. Op het resterend erf is dan de bebouwingsregel uit art. 6 van toepassing.
 - In dit verband vinden we het terecht dat de facto (door de aparte bepaling voor ondiepe panden) onderscheid wordt gemaakt tussen de achterzijden van panden in het westelijk deel van de binnenstad, waar vaak sprake is van grote historische waarde, en panden in de oostelijke binnenstad waar aan de achterzijde deze waarden veel geringer zijn. Doordat de panden hier ook kleiner zijn, is het naar onze mening rechtvaardig een mogelijke behoefte aan vergroting van panden eerder te honoreren.
- 6) Punt van aandacht is volgens welke procedure onder 4 genoemde **fouten kunnen worden gecorrigeerd**. Doordat het beleid achter de bepaling van de achterrooilijnen bij bestaande woonbebouwing nu onduidelijk is, is het voor velen

moelijk vast te stellen of sprake is van een fout of van een bewuste beperking van de bebouwingsmogelijkheden.

Het ligt daarom in de rede dat veel eigenaren pas na 1 december 2001, de datum waarvóór de zienswijzen formeel moeten worden kenbaar gemaakt, ontdekken dat de plankaart onjuist is. Om te voorkomen dat al deze eigenaren straks formeel bezwaar moeten maken tegen het bestemmingsplan stellen we ons het volgende voor:

- fouten in de plankaart t.a.v. dit punt moeten ook na 1 december kunnen worden doorgegeven aan de gemeente
- sowieso is het gewenst dat de gemeente zelf de situering van de grenzen tussen de bestemmingen "woondoeleinden" en "erf" nog eens nauwkeurig beziet.

Verder is het van belang dat de planvoorschriften een procedure bevat op grond waarvan fouten ook later eenvoudig gecorrigeerd kunnen worden. Deze lijkt nu te ontbreken.

horeca

7) **Horeca** in gebieden met (voornamelijk) een **woonfunctie** moet naar onze mening qua omvang niet meer kunnen toenemen.

- In principe vinden we horeca II en disco's en danscafé's hier niet toelaatbaar.
- We onderschrijven de in art. 33 opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de bestemmingsaanduiding horeca, bij beëindiging van het gebruik, te kunnen verwijderen, en zien toepassing hiervan vooral in woongebieden.
- We vinden dat dit 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 6.

Hoewel buiten de orde van het bestemmingsplan, benadrukken we nogmaals dat we er voorstander van zijn **actieve sanering van overlastgevende horeca in woongebieden** onderdeel te laten zijn van het nieuwe horecabeleid. Afspraken met brouwers (geen nieuw café zonder serieuze poging tot sluiting ander café) zouden hier bijvoorbeeld onderdeel van kunnen uitmaken.

8) Art. 16, sub A onder f stelt dat de oppervlakte van horeca niet mag worden vergroot in gebieden met **bestemming woondoeleinden**. Dit onderschrijven we.

- Artikel 16, sub A, onder g is hier strijdig mee: volgens g is maximaal 20% vergroting horecabedrijven mogelijk, volgens f en h is vergroting niet mogelijk. Hier lijkt sprake van een foutje (het woord horecabedrijven onder g is per ongeluk vermeld). Wij zijn van mening dat uitbreiding van horeca, en zeker Ho II, in woongebieden onmogelijk moet zijn.
- Artikel 16, sub A onder f spreekt over "grondoppervlakte". Dat is ons inziens onjuist (mogelijk een foutje): er moet sprake zijn van "netto vloeroppervlakte van een horecabedrijf". Niet de maximale bouwkundige mogelijkheden van het pand, maar het feitelijk gebruik dienen maatgevend te zijn.
- Deze oppervlakte is echter niet in de kaart of in een bijlage per horecapand aangegeven. Dat maakt handhaving zeer lastig. Vergelijk bijvoorbeeld de aanduiding in de Vluw naast nummer 54 (Ho I en Ho II)
Suggestie is een lijst met bedrijfsoppervlakte van horeca in woongebieden op te nemen.

9) Ook in gebieden met **bestemming gemengde doeleinden** overheerst vaak de woonfunctie. We vinden dat in die gebieden het aantal horecabedrijven niet mag worden vergroot. Alleen in gebieden met een meer gemengd karakter, vinden we beperkte uitbreiding van het aantal horecabedrijven te billijken.

- Artikel 18, sub A, onder a.1 spreekt over "grondoppervlakte": we zouden hier - voor wat betreft horeca - netto vloeroppervlakte van een horecabedrijf willen lezen. Zie onze opmerking onder 8)

- Artikel 18, sub A, onder a.2 regelt de bevoegdheid van B&W tot 20% vrijstelling te verlenen. Hier ontbreekt de bepaling dat hierbij de procedure ex. art 3:4 Awb wordt gevolgd, naar analogie van art. 16 sub A onder h. Overigens wordt hier, terecht, wel het begrip bedrijfsvloeroppervlakte (nog beter: netto vloeroppervlakte van een horecabedrijf) gehanteerd.
- Voor wat betreft deze vrijstelling: we vinden dat deze niet cumulatief moet kunnen werken (dus eenmalig +20%)
- Ook hier geldt dat de oppervlakte niet in de kaart of in een bijlage per horecapand is aangegeven (zie ons punt onder 8). Voor de handhaving (ook voor het eenmalig karakter van de 20% regel) is dit essentieel.
- De beperking van horeca tot panden die nu al de aanduiding horeca hebben onderstrepen we (artikel 18, sub A, onder a.7).
- is art. 18 een verbijzondering van art. 13, sub 1, onder c? Op grond van art. 13 zou horeca wel kunnen groeien (tot gehele grondoppervlakte - ook de delen die nu niet voor horeca worden gebruikt); we menen dat dit niet de bedoeling mag zijn in gebieden waar de woonfunctie overheerst.
- We begrijpen niet goed hoe de gemeente in gebieden met de bestemming gemengde doeleinden waar sprake is van een gemengd karakter de groei van horeca dan wel mogelijk wil maken. In de toelichting worden bijvoorbeeld de Lübbers panden genoemd (toelichting, p. 87).
Op de bestemmingsplankaart mist hier de aanduiding horeca; art. 18 sub A, onder a.7 maakt gebruik voor horecadoeleinden onmogelijk.
- We pleiten voor een expliciet onderscheid binnen de bestemming "Gemengde Doeleinden" tussen gebieden waar groei van de horeca onmogelijk is (het merendeel: de gebieden waar de woonfunctie overheerst) en gebieden waarbinnen groei wel mogelijk is (beperkt: gebied met een sterk gemengd karakter). (Bijvoorbeeld Gemengde Doeleinden I en II)
- Het Doelenplein wordt uitgaansgebied genoemd (p. 86 toelichting). We onderschrijven dat, in afwijking van de algemene beleidslijn (Ho II aanduiding in uitgaansgebieden) de horeca rond het Doelenplein de aanduiding Ho I heeft gekregen. Het Doelengebied heeft immers een ander karakter dan het uitgaansgebied Beestenmarkt.
- Uit de reactie van de gemeente op onze zienswijze over de horecanota hebben we begrepen dat de uitbreidingsbehoefte van horeca gelegen is in de categorie (betere) restaurants. We pleiten er daarom voor de nieuwe en extra mogelijkheden voor horeca te beperken tot horeca I.

- 10) Het bestemmingsplan doet ten onrechte geen uitspraken over de toelaatbaarheid van **terrassen**. Naar analogie van de wijze waarop speelvoorzieningen zijn bestemd, zou ook onderscheid gemaakt kunnen worden tussen gebieden binnen de bestemmingscategorie Vb(o) waar terrassen vanuit planologisch motief toelaatbaar kunnen zijn, en gebieden waar dit niet het geval is.
Dit neemt overigens niet weg dat daarnaast, vanuit niet-planologische overwegingen, in een concreet geval kan worden besloten dat een terras niet toelaatbaar is. De planologische afweging hoort ons inziens in een bestemmingsplanprocedure plaats te vinden.

prostitutie

- 11) Het nieuwe bestemmingsplan maakt, via een vrijstellingsbepaling, maximaal twee **seksinrichtingen** in de binnenstad mogelijk binnen alle bestemmingen (art. 9 lid 2).
- Wij vinden dat deze vrijstelling beperkt moet zijn tot de bestemming bedrijven (net zoals in het oude bestemmingsplan).
 - Verder vinden we dat prostitutiebedrijven ook niet in de directe omgeving van kinderdagverblijven gerealiseerd mogen worden.

- Het op p. 52 aangegeven toeristisch gebied i.v.m. de zonering van prostitutie moet verruimd worden, omdat een aantal toeristische gebieden ontbreekt:
 - de looproute Paardenmarkt via hofje van Pauw en via de Van der Mastenstraat / Doelenstraat naar de Verwersdijk en via Visstraat of Hoefijzersteeg naar Voorstraat
 - de aanlooproute vanuit de Phoenixgarage de binnenstad in
 - Schuttersveld, Vaandelstraat en Doelentuin
 - de omgeving van het Rijn-Schiekanaal (watertoerisme)
 Aan het 'stratenregister seksinrichtingen' moeten dan ook Hoefijzersteeg, Van der Mastenstraat, Schuttersveld, Vaandelstraat, Hofje van Pauw en Doelenstraat, Oranjeplantage, Oosterstraat en Oostplantsoen worden toegevoegd

detailhandel

- 12) De Klis wordt in de toelichting op het bestemmingsplan nu aangeduid als gebied voor "funshops" (p. 44, 45). Weliswaar heeft dit geen consequenties voor de voorschriften van het plan, toch hechten we eraan te stellen dat De Klis ook een belangrijke buurtverzorgende functie heeft en moet houden. Dit zou bijvoorbeeld in de beschrijving in hoofdlijnen expliciet vermeld kunnen worden, zeker omdat het toeristisch karakter van de winkels wel expliciet wordt genoemd (art. 3 onder 5.b)

water

- 13) Gezien de op de problematiek van wateroverlast, zijn wij er voorstander van dat het bestemmingsplan ook aan een **watertoets** wordt onderworpen, vooruitlopend op de wettelijke verplichting daartoe zoals wordt aanbevolen door de Commissie waterbeheer 21e eeuw. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden in verband met de transformatielocaties dienen mede in dit perspectief afgewogen te worden.

verdergaande gebruiksvoorschriften

- 14) Het ministerie van VROM heeft een wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in het vooruitzicht gesteld, de zogenaamde fundamentele herziening van de WRO. Een voorontwerp is inmiddels verschenen. Een van de ons inziens interessante voorstellen hangt samen met een ruimere doelstelling van de nieuwe Wro ten opzichte van de huidige WRO (voorontwerp, p. 41). Aan het toestaan van een bepaald soort ruimtegebruik op een specifieke plek kunnen in dit concrete geval voorschriften worden gekoppeld.
- Voor de Delftse binnenstad betekent dit dat via het bestemmingsplan straks bijvoorbeeld direct eisen aan openingstijden van horeca, het plaatsvinden van life-muziek, laad- en lossen bij bedrijven (pizzabrommers), al dan niet zijn van een avondwinkel, etc. gesteld kunnen worden.
- Het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad zou kunnen **voorsorteren op de fundamentele herziening WRO**, bijvoorbeeld door al in de planvoorschriften bepalingen ter zake op te nemen, met als kanttekening dat deze bepalingen in werking treden op het moment dat de nieuwe Wro van kracht wordt. Door een slimme formulering kunnen door nu al te anticiperen straks planschadeclaims voorkomen worden.

handhaving ruimtegebruik

- 15) We missen in het bestemmingsplan een paragraaf over de **handhaving van gebruiksvoorschriften**, we denken hierbij met name aan de handhaving van het functioneelimiteringssysteem in gebieden met de bestemming Gemengde doeleinden.

■ STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

diversiteit in bebouingswanden

- 16) 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 bebouingswanden" (art. 3.1).
- 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 bebouingswanden een historische basis hebben, zijn we geen voorstander van het vullen van deze gaten.

transformatielocaties

- 17) Het bestemmingsplan maakt op een aantal locaties (**ontwikkelings- en transformatielocaties**) - na een art. 11 wijziging - een groter bouwvolume mogelijk.
- Wat dat betreft hebben wij de indruk dat de in bijlage III voor de diverse locaties omschreven programmavoorstellen over het algemeen veel te intensief zijn gesteld. De indruk bestaat sterk dat ter plaatse de stedenbouwkundige uitgangspunten en de nagestreefde woonkwaliteiten van het voorontwerp te snel ingewisseld worden voor belangen met een financiële aard.
- Wij maken daar uitdrukkelijk bezwaar tegen, en zouden graag zien dat bijlage III in die zin wordt herzien c.q. gereduceerd.
 - Van belang hierbij is dat de geschilderde uitbreidingen geen gegeven zijn, maar volledig kunnen worden afgewogen in het perspectief van de kwaliteit van de omgeving. Dit zou kunnen door allereerst omwonenden en andere belanghebbenden, en daarnaast de welstandscommissie een grote rol te kunnen geven bij de beoordeling van de plannen (incl. bouwvolume). Ook de Nota Beeldregie zou hierbij een rol gegeven kunnen worden.

open binnenterreinen

- 18) De **compensatieregels** vinden we vanuit het oogpunt versterking van de stedenbouwkundige structuur interessant. Zie eerder in deze notitie, onder punt 3.

■ DE TRANSFORMATIELOCATIES

- 19) Met belangstelling hebben we gekeken naar de transformatielocaties. We zijn als bewonerswerkgroep wat huiverig bij deze locaties:
- Door de wijzigingsbevoegdheden, waarbij in de bijlage bij de voorschriften al globaal is aangegeven welk bouwvolume gerealiseerd kan worden, worden in feite bouwrechten gegeven aan de huidige grondeigenaar, die deze weer kan doorverkopen aan een ontwikkelaar. Dat brengt het gevaar met zich mee dat een "laagwaardiger" oplossing die soms nu wel mogelijk zou zijn bij vervallen bedrijfsbebouwing (bijvoorbeeld: het wel sluiten van gevelwand met woningen, maar geen hofjeswoningen op het binnenterrein en in de plaats daarvan een grote binnentuin), geheel uit het zicht raakt. Dat is een gemiste kans (zie ook ons eerste punt in deze notitie).
 - Ons zijn al reacties van eigenaren bekend die de transformaties nu niet willen effectueren omdat dat het huidige woongenot van zichzelf en hun burens aantast, maar die bij verhuizing wel degelijk de betreffende percelen afgesplitst willen verkopen, en er zelf zodoende aanzienlijk rijker van worden en de buurt met een mogelijk probleem opzadelen. Onze conclusie is dat met zowel de algemeen-stedelijke als met de particuliere belangen bij de beschrijving in bijlage III van de mogelijkheden van de meeste ontwikkelings- en transformatielocaties te lichtvaardig wordt omgesprongen.

- Door vergroting van het aantal hofjeswoningen, zonder vergroting van het openbaar gebied waar geparkeerd kan worden, zal de parkeerdruk verder toenemen. We hechten dan ook grote waarde aan het principe dat bij de transformatielocaties gebouwde parkeervoorzieningen en voldoende fietsenbergingen worden gerealiseerd. Omdat de huidige parkeerdruk al te hoog is moet alle parkeren op eigen terrein opgelost worden. Zo niet, dan schaadt dat de belangen van onder meer de overige parkeervergunninghouders.
- De stedelijke parkeernormen moeten ten volle van toepassing moeten zijn op de ontwikkelings- en transformatielocaties. Dat kan dus uitgaan boven de nu gestelde 1:1 parkeernorm.

■ ENKELE TECHNISCHE OPMERKINGEN

Fouten in bestemmingsplankaart t.a.v. bestaande toestand

20) De bestemmingsplankaart claimt "absoluut juist" te zijn (p. 13).

- geregeld is bestaande erfbebouwing niet op de kaart opgenomen
 - geregeld zijn delen van hoofdgebouwen ten onrechte als erf aangewezen
- Weliswaar zullen door de inspraak de nodige fouten hersteld worden; hierbij speelt toeval echter een grote rol. Een algemene controle zou ons inziens op zijn plaats zijn. Vergelijk onze opmerkingen onder punt 6.

Onleesbaarheid

21) Voor de hoogtegegevens van de feitelijke situatie is een **nauwelijks leesbare lettergrootte** gekozen. Soms ontbreken deze gegevens geheel. Ook andere onderdelen (b.v. huisnummers) zijn niet erg duidelijk te lezen. Vanuit dit oogpunt zou het beter zijn de definitieve kaart op een grotere schaal (1:500) te vervaardigen en/of een aparte huisnummerkaart en ondergrond bij te voegen.

vermelding kerken en gebedshuizen

22) In de toelichting (p. 13) wordt een aantal "**kerken en gebedshuizen**" genoemd. Er ontbreken o.a.: Leger des Heils (Rietveld 118 / Vlamingstraat 44), Lutherse Kerk (Noordeinde), Zuiderkerk (Achterom), Vergadering van gelovigen (Rietveld 118), Pinkstergemeente (Molenstraat 32/34), Spirituele Kerkgemeenschap (Voorstraat 51), Christelijk Gereformeerde Kerk (Van der Mastenstraat 11). Ook op de kaart op p. 52 ontbreken (weer andere) "kerken en gebedshuizen".

horeca

23) Artikel 16, sub A onder b spreekt over "**horeca 2 en 3**"; bedoeld is naar we aannemen "horeca I en II"

Onduidelijkheden in bestemmingsaanduiding

24) De hoofdbestemming is met een kleur/arcering aangegeven. De concrete **bestemmingsaanduiding** is lang niet altijd duidelijk. Voor welk deel (welke oppervlakte) de aanduiding geldt, is vaak niet af te leiden. Zie onze eerdere opmerking t.a.v. de horecafunctie: de huidige oppervlakte zou op een lijst moeten worden aangegeven.

Verder staan er hier en daar foute aanduidingen op de kaart. Vergelijk de aanduiding "kerk" voor het museum Prinsenhof, de aanduiding "kerk" op een woning náást de ingang van het gebouw van het Leger des Heils aan de Vlamingstraat 44. En als uitsmijter: de vergaderruimte van onze bewonerswerkgroep, de ruimte in het **gebouw van de ANBO** (ingang Nieuwe Langedijk46-48, loopt door tot Trompetstraat) heeft in het plan de bestemming wonen gekregen. Nadat de vergaderruimte in het voormalige buurthuis Drie Ackers ons al eerder is ontnomen, zouden we graag zien dat deze ruimte in het nieuwe bestemmingsplan wél de bestemming maatschappelijke doeleinden krijgt.