

# Ontwikkelingsplan Ezelsveldlaan 61

28 augustus 2008



# **ONTWIKKELINGSPLAN**

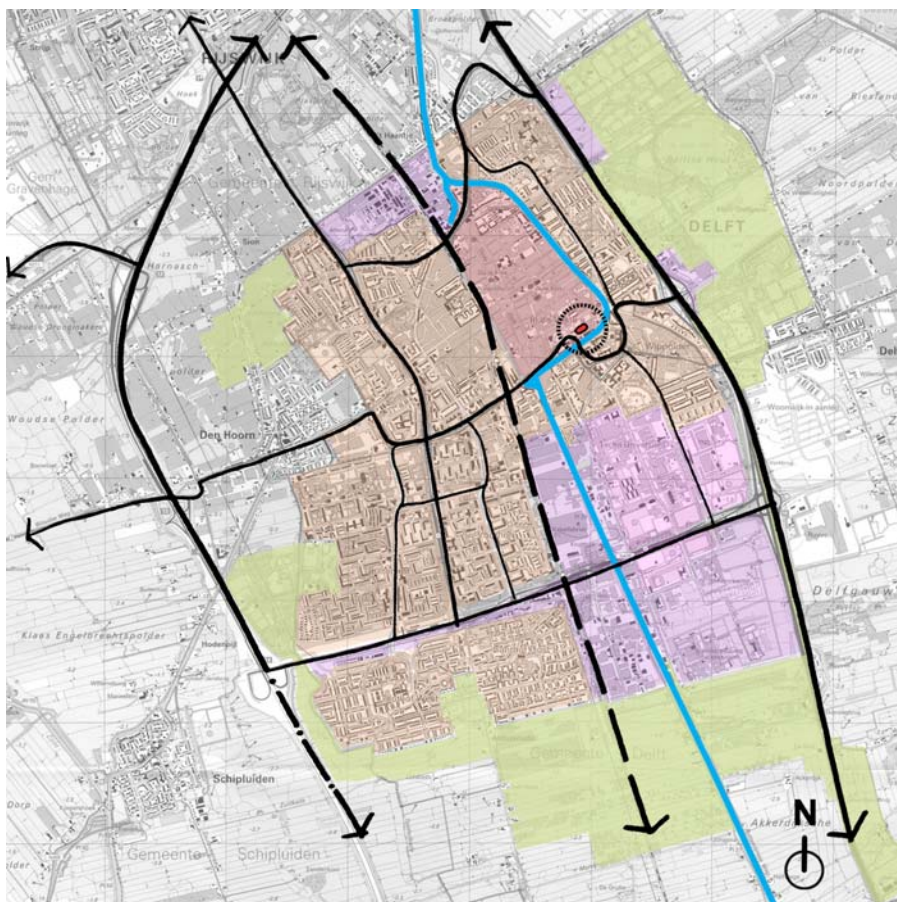
## **EZELSVELDLAAN 61**

**Dansschool, partycentrum en restaurant**



# INHOUDSOPGAVE

|          |   |           |  |  |
|----------|---|-----------|--|--|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING.....</b>                               | <b>3</b>  |  |  |
| 1.1      | Aanleiding.....                                     | 3         |  |  |
| 1.2      | Omschrijving van het bouwplan .....                 | 3         |  |  |
| 1.3      | Plangebied en vigerende regeling .....              | 5         |  |  |
| <b>2</b> | <b>BESTAANDE SITUATIE .....</b>                     | <b>7</b>  |  |  |
| 2.1      | Ligging in de stad.....                             | 7         |  |  |
| 2.2      | Ruimtelijke opbouw.....                             | 7         |  |  |
| 2.3      | Functionele opbouw .....                            | 8         |  |  |
| 2.4      | Verkeer en vervoer.....                             | 8         |  |  |
| 2.5      | Milieu .....  | 8         |  |  |
| <b>3</b> | <b>STEDENBOUWKUNDIGE VISIE .....</b>                | <b>11</b> |  |  |
| 3.1      | Algemeen .....                                      | 11        |  |  |
| 3.2      | Mobiliteit.....                                     | 12        |  |  |
| 3.3      | Milieu .....  | 16        |  |  |
| 3.4      | Ruimtelijke structuur.....                          | 20        |  |  |
| 3.5      | Funcities.....                                      | 20        |  |  |
| 3.6      | Cultuurhistorie.....                                | 21        |  |  |
| 3.7      | Archeologie.....                                    | 21        |  |  |
| 3.8      | Veiligheid.....                                     | 21        |  |  |
| <b>4</b> | <b>RIJKS-, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID.....</b> | <b>23</b> |  |  |
| <b>5</b> | <b>UITVOERBAARHEID.....</b>                         | <b>24</b> |  |  |
| 5.1      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....              | 24        |  |  |
| 5.2      | Financiële uitvoerbaarheid .....                    | 24        |  |  |
|          | <b>COLOFON .....</b>                                | <b>25</b> |  |  |



afbeelding 1: ligging in de stad



afbeelding 2: begrenzing plangebied

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

'Dansschool & Partycentrum Wesseling' is thans gevestigd aan de Houttuinen 26 te Delft, naast het spoorviaduct. In verband met de bouw van de spoortunnel moet het pand aan de Houttuinen worden gesloopt. Het pand is inmiddels verkocht.

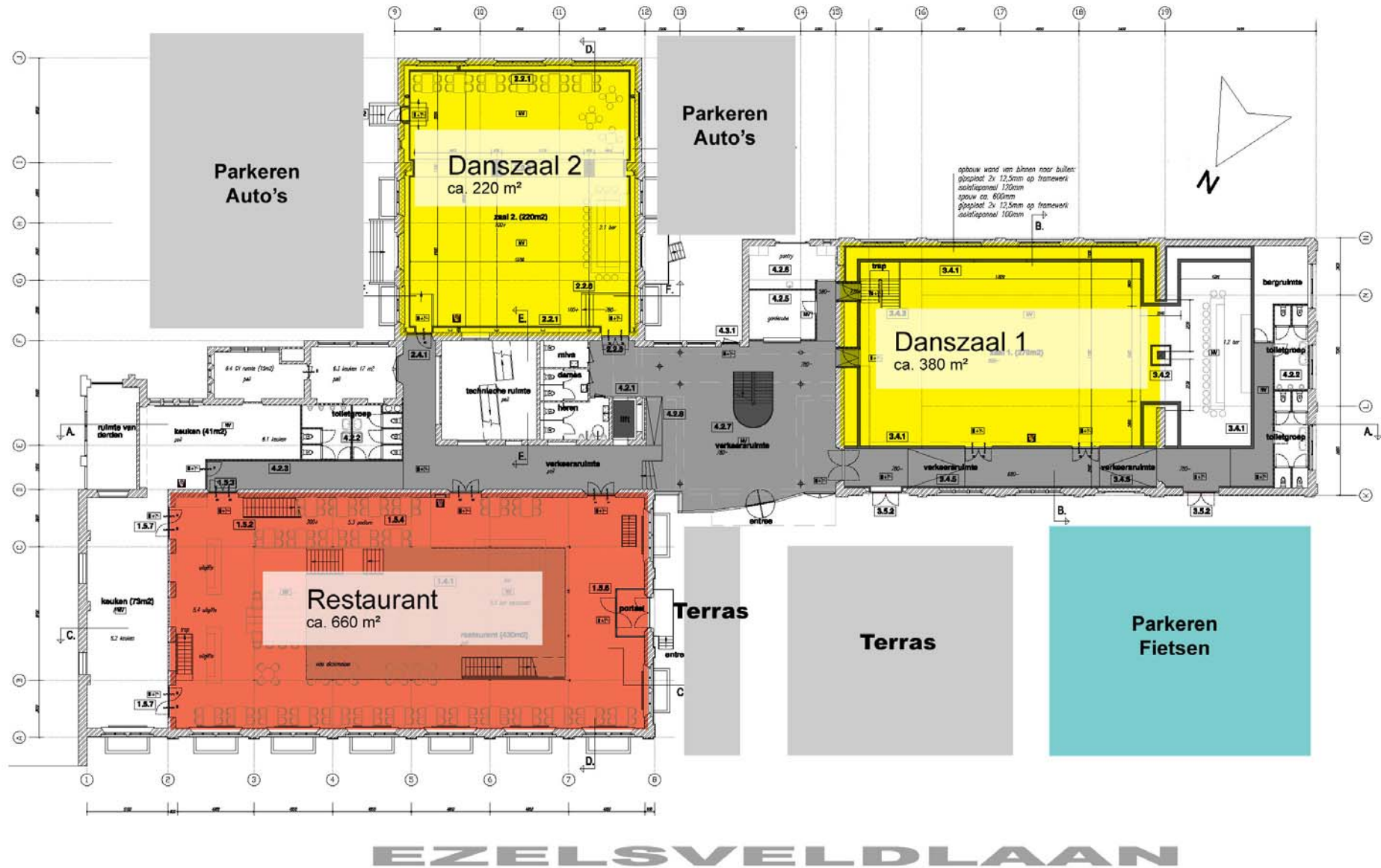
Het dans- en partycentrum wil zich nu vestigen aan de Ezelsveldlaan 61. Er is daartoe een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente als eigenaar van het gebouw. Het pand aan de Ezelsveldlaan was tot voor kort in gebruik als techniekmuseum. Er is een plan gemaakt voor de realisatie van een dansschool, partycentrum en restaurant/grand café.

Omdat de realisatie van dit plan qua gebruik strijdig is met het vigerende bestemmingsplan is voor het verlenen van de bouwvergunning een vrijstelling nodig als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In dit geval betreft het een artikel 19, *lid 1*, vrijstelling aangezien het plangebied binnen 800 m van station Delft ligt. Dit ontwikkelingsplan voorziet in de ruimtelijke onderbouwing voor die vrijstelling.

## 1.2 Omschrijving van het bouwplan

Het plan betreft de realisatie van een dansschool, partycentrum en restaurant/grand café. Het pand wordt hierbij alleen inwendig verbouwd; het bouwvolume wordt niet vergroot of verkleind. Het bruto vloeroppervlak is 2008 m<sup>2</sup>, na verbouwing is dat toegenomen tot 2140 m<sup>2</sup>. Na de verbouw bevat het pand twee danszalen en een restaurant. De danszalen kunnen worden afgehuurd voor feesten, zoals muziekfestivals, danceparty's, familie- en bedrijfsfeesten.

afbeelding 3: indeling Dansschool Wesseling, met in geel de zalen van het Partycentrum en in rood het Restaurant.





### 1.3 Plangebied en vigerende regeling

Het plangebied (zie afbeelding 2) wordt aan de noordzijde begrensd door de Ezelsveldlaan, aan de west- en oostzijde door bebouwing en aan de zuidzijde door bebouwing aan de Nieuwelaan.

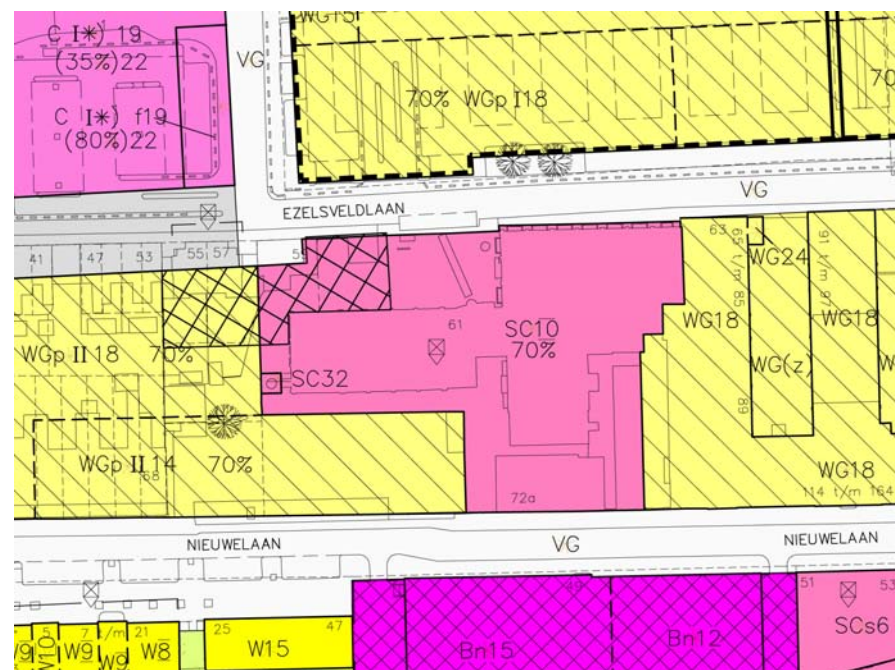
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Zuidpoort dat is vastgesteld op 28 juni 2001 en onherroepelijk is geworden op 16 juli 2003. Het bestemmingsplan kent aan de gronden de bestemming Sociaal-culturele doeleinden toe.

In artikel 8 van de voorschriften is bepaald dat de gronden zijn bestemd voor voorzieningen van sociaal-culturele aard. Dit zijn voorzieningen die een sociaal-culturele functie vervullen zoals een theater, een museum, een bibliotheek, een bioscoop, met dien verstande dat een bioscoop alleen is toegestaan als de gronden daartoe expliciet zijn bestemd, een buurthuis, een kunstuitlenccentrum, en andere vormen van sociaal-culturele aard.

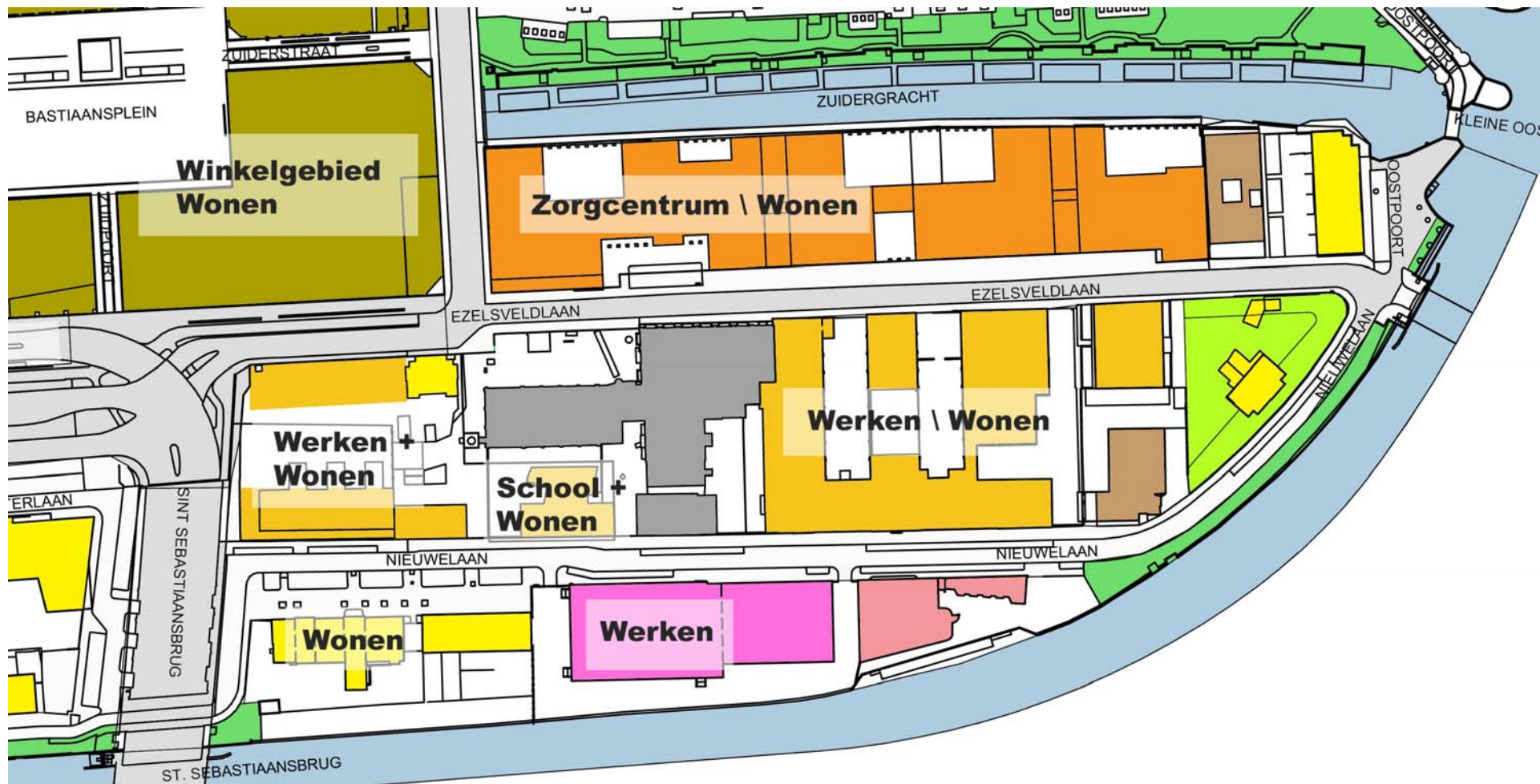
Gevraagd wordt de realisatie van een dansschool, partycentrum en restaurant/grand café.

Strijdigheid bestaat uit het gebruik als dansschool, partycentrum en restaurant/grand café. Deze functies passen niet binnen de bestemming Sociaal-culturele doeleinden, maar passen onder de functie horeca en discotheek als opgenomen in het Handboek Bestemmingsplannen 2007. De verbouwing is wel in overeenstemming met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. De voor de verbouwing vereiste monumentenvergunning is op 25 januari 2008 verleend.

Realisatie van het dans-, partycentrum en restaurant ter plaatse vergt aldus een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 van de WRO.



afbeelding 4: uitsnede bestemmingsplan Zuidpoort



afbeelding 5: functiekaart

## 2 BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Ligging in de stad

De ontwikkelingslocatie ligt in de binnenstad van Delft ter plaatse van het voormalige techniekmuseum aan de Ezelsveldlaan. De locatie ligt aan de zuidelijke rand van de binnenstad tussen de Ezelsveldlaan, het Agnietenpad en de Nieuwelaan.

### 2.2 Ruimtelijke opbouw

Het bestaande pand Ezelsveldlaan 61 is gebouwd in 1905-1911 en heeft de status van rijksmonument. Het is opgebouwd uit drie hallen met kappen parallel aan de Ezelsveldlaan, waarvan de hoogste 16 meter hoog is. De hallen zijn onderling verbonden door een lager bouwdeel van ongeveer 7 meter.

De hoofdentree ligt aan de zijde van de Ezelsveldlaan, aan het voorplein van het pand. Langs de Ezelsveldlaan vormt het naar verhouding lage gebouw dat voor een deel terugligt uit de rooilijn een uitzondering. Met de herontwikkeling van het gebied is het merendeel van de omliggende bebouwing 4 tot 6 lagen hoog en in één lijn langs de Ezelsveldlaan.

Het pand heeft aan de westzijde een markante schoorsteen. Aan deze bevindt zich het Agnietenpad en een woongebouw uit dezelfde periode als het voormalig museum. Tussen het pand en de Nieuwelaan zijn bij de herontwikkeling van het Zuidpoortgebied nieuwe woningen en een school gebouwd in 4 lagen. Ten oosten van het pand staat direct aansluitend nog een voorbeeld van de oorspronkelijk TU-bebouwing. Dit complex is hoger dan het voormalig museum en is bij de herontwikkeling ingevuld met woningen en op de begane grond kantoren.

Aan de overzijde van de straat bevinden zich bouwblokken met voornamelijk woningen en zorgfuncties op de begane grond. Deze blokken zijn 4 tot 6 lagen hoog.



afbeelding 6: profiel Ezelsveldlaan



afbeelding 7: schoorsteen ketelhuis

## 2.3 Functionele opbouw

De voormalige functie in het pand aan Ezelsveldlaan 61 was een voorziening van sociaal-culturele aard, te weten een techniekmuseum.

Aan de oostzijde van de Ezelsveldlaan 61 bevinden zich appartementen met op de begane grond een aantal kantoren. Ten zuiden van het pand bevindt zich op de begane grond de Jenaplanschool De Oostpoort en op de verdiepingen woningen. Voor het overige bevindt zich voornamelijk woningbouw rond de locatie. (zie afbeelding 5)

Het Zuidpoortgebied is de laatste jaren heringericht en wordt gekenmerkt door een stedelijke mix van functies. Bouwblokken met op de begane grond centrumfuncties, uiteenlopend van winkels, culturele voorzieningen, zorgvoorzieningen tot horeca met daarboven woningbouw.

In de nabijheid van het gebouw ligt een plein met daaraan winkels, een plein met culturele functies, een blok met zorgvoorzieningen, een school, een verzameling kennisintensieve bedrijfjes. Al deze functies zijn gecombineerd met een bovenliggend woonprogramma om te komen tot de genoemde stedelijke mix.

Een dergelijke functionele verdichting is ook goed te begrijpen in de context van de in het gebied gelegen parkeergarage en tram/bushaltes.

## 2.4 Verkeer en vervoer

De primaire entree van Ezelsveldlaan 61 tot de buurt ligt aan de zijde van de Ezelsveldlaan. De achterzijde van het perceel wordt ontsloten door de Nieuwelaan. Ter hoogte van dit perceel gaat de Ezelsveldlaan over van een erftoegangsweg in een zogenaamde fietsstraat. Deze fietsstraat maakt deel uit van een regionale fietsverbindingroute. De Ezelsveldlaan, tussen St. Sebastiaansbrug en voormalig techniekmuseum, is samen met de Kruisstraat een belangrijke route naar het zuidelijk deel van de binnenstad voor personenauto's, bevoorradingsverkeer en hulpdiensten.

De doorgaande route voor het autoverkeer Ezelsveldlaan/Kruisstraat zijn erftoegangswegen. Het snelheidsregime op erftoegangswegen is 30 km/h. De Ezelsveldlaan, tussen de Oostpoortbrug/Groene Brug en Kruisstraat, is een fietsstraat waar auto's te gast zijn, de automobilist dient zijn snelheid aan te passen aan die van de aanwezige fietsers.

In de nabijheid van de Ezelsveldlaan liggen straten die horen bij het autoluwe gebied. Autoluw gebied houdt in dat autogebruik wordt ontmoedigd. Een van de manieren waarop het ontmoedigen van autogebruik gestalte krijgt, is het stimuleren van bezoekersparkeren aan de randen van de binnenstad, bij voorkeur in parkeergarages en/of -terreinen. Een van deze parkeergarages, de Zuidpoortgarage, bevindt zich op een loopafstand van ca. 150 meter van de Ezelsveldlaan 61. Deze garage, die 24 uur per dag geopend is, biedt plaats aan 894 auto's. De parkeerverwijzing voor auto's op de centrumring die aangeeft hoeveel plekken beschikbaar zijn in welke garage, voorkomt zoekverkeer in de binnenstad.

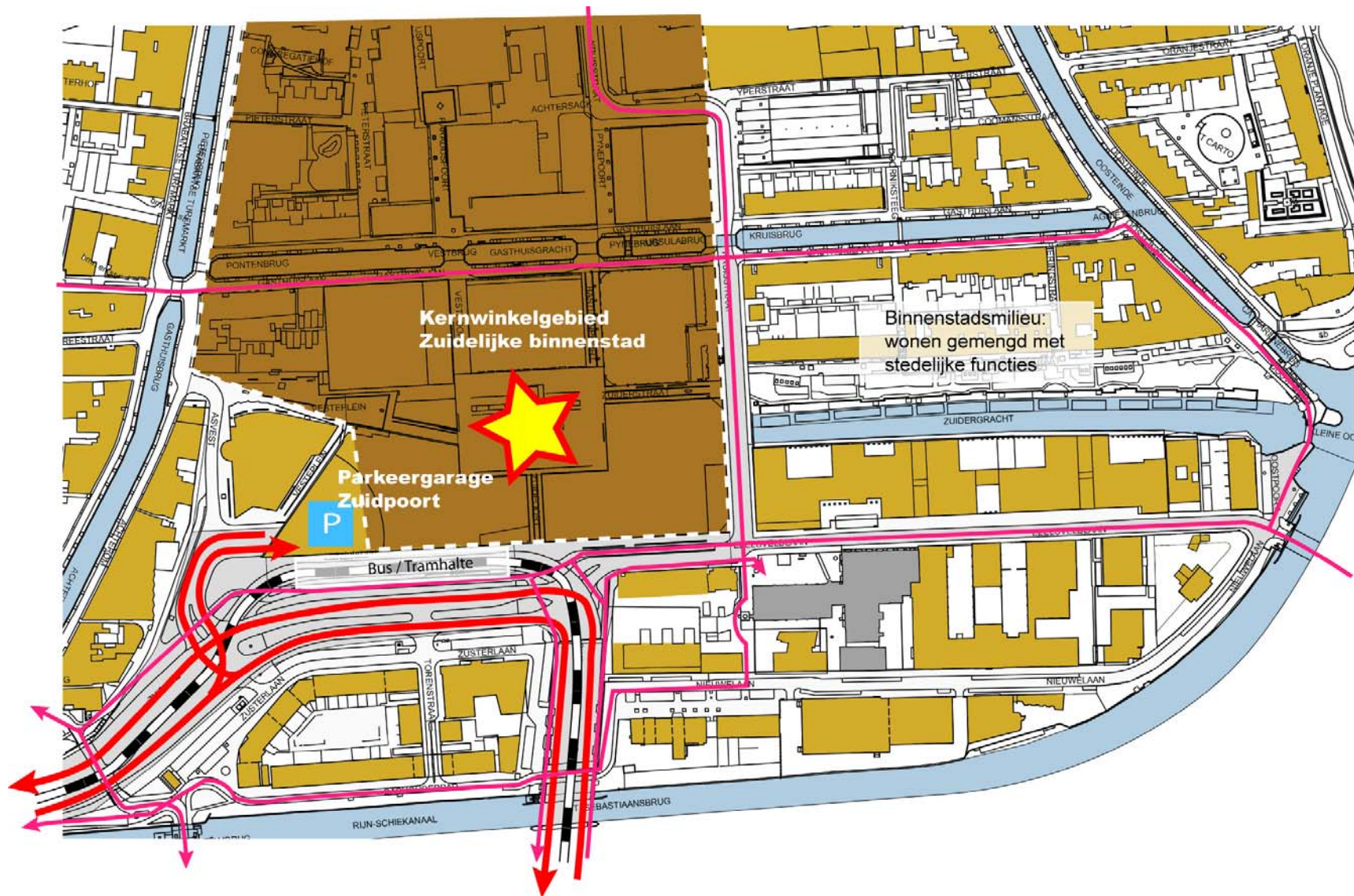
Daarnaast is in de gehele binnenstad gereguleerd parkeren van kracht, op maandag t/m zaterdag van 10:00 tot 22:00 uur en op zondag van 14:00 tot 20:00 uur. Dit zijn de zogenaamde blokuren. Bezoekers kunnen in het zuidelijk deel van de binnenstad gedurende deze uren alleen betaald parkeren op een beperkt aantal parkeerplaatsen. Het gaat daarbij momenteel om een 50-tal zogenaamde mixparkeerplaatsen op de Nieuwelaan en 31 betaaldparkeerplaatsen langs de gracht: Oude Delft, Koornmarkt, Achterom en Brabantse Turfmarkt. Na 22 uur (op zondag na 20 uur) hoeft niet betaald te worden voor een parkeerplaats. Op deze momenten is de bezettingsgraad echter bijzonder hoog: rond 100%. Dit houdt in dat er buiten de blokuren niet of nauwelijks parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de binnenstad.

Diverse buslijnen tussen Delft Station CS en de TU-wijk hebben een halte aan de Zuidwal, ter hoogte van het postkantoor (halte Zuidpoort). Naar verwachting zal vanaf 2012 ook tramlijn 19 deze halte aandoen.

## 2.5 Milieu

Het gebouw is voorheen in gebruik geweest als techniekmuseum. Deze functie bracht geen milieuoverlast in de zin van geur, geluid, enzovoort met zich mee.





afbeelding 8: stedenbouwkundige visie

## 3 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

### 3.1 Algemeen

Het gebied rondom het voormalige techniekmuseum is het afgelopen decennium ingrijpend gewijzigd. Het Zuidpoortgebied is herontwikkeld op basis van twee uitgangspunten:

1. Het Zuidpoortgebied wordt ontwikkeld als een deel van de binnenstad met een eigen karakter,
2. waarbij een aantal historische en meer recente elementen als uitgangspunt wordt genomen.

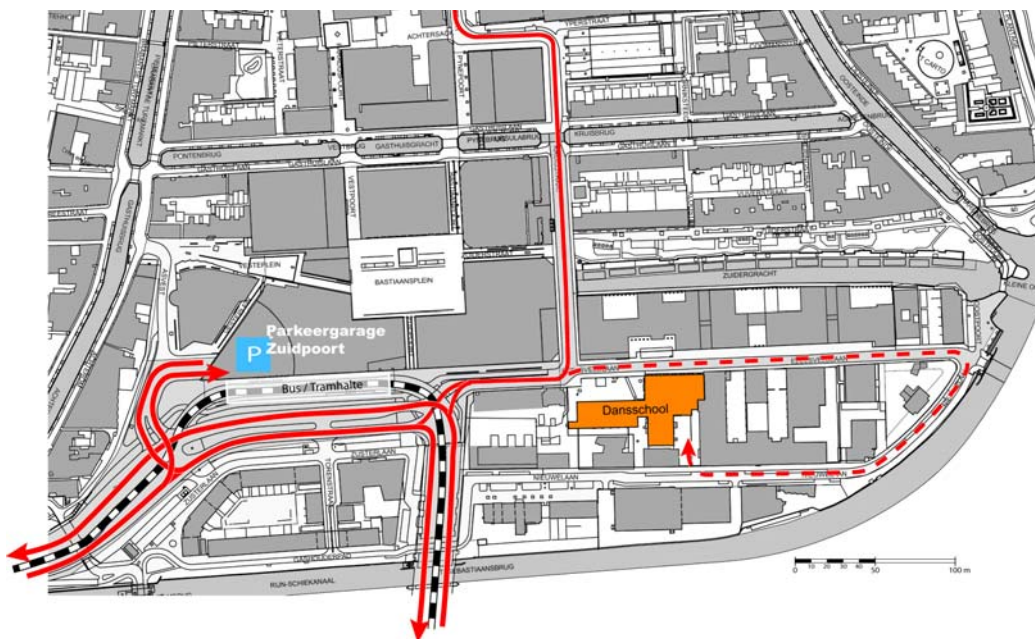
Voor deze ontwikkeling is daarin belangrijk dat dit gebied dus expliciet ontwikkeld wordt als een stuk binnenstad, met de daarbij behorende intensiviteit en differentiatie in gebruik. Het behoud en hergebruik van in het gebied gelegen historische gebouwen is in het tweede deel genoemd. Het vinden van gebruikers met een gebiedseigen functie voor zulke gebouwen is de meest doelmatige manier om deze gebouwen in stand te houden.

Anno 2008 is de herinrichting van het Zuidpoortgebied grotendeels voltooid. Op de plek waar ooit een uitgestorven stuk stad grensde aan het levendige binnenstadsmilieu is nu een volwaardig binnenstadskwartier verrezen. In de plinten rond het Bastiaansplein ligt een groot aantal winkels geconcentreerd rond een grote supermarkt. Daarboven is als onderdeel van de stedelijke verdichting een groot aantal woningen gebouwd ontsloten via een verhoogd maaiveld. Rondom de stadsbibliotheek bevindt zich een breed aanbod aan culturele functies. Deze ontwikkelingen maken deel uit van het kernwinkelgebied van de zuidelijke binnenstad, gekoppeld aan de parkeergarage Zuidpoort, en de halte van het OV, waaronder tramlijn 19 (zie afbeelding 8).

In de strook nieuwbouw ten noorden van de Ezelsveldlaan zien we het binnenstadsmilieu terug met wederom een uitgebreid woningbouwprogramma met op de begane grond stedelijke functies, in dit geval een concentratie van zorgvoorzieningen. Dit bouwveld is recent opgeleverd en ligt aan de overzijde van het voormalige techniekmuseum.

In het bestemmingsplan Zuidpoort zijn de ruimtelijke visie op het gebied alsmede de in het gebied mogelijk gemaakte ontwikkelingen toegelicht en gemotiveerd. In het bestemmingsplan is opgenomen dat voor goed functioneren van de Delftse binnenstad uitbreiding van centrumfuncties in de binnenstad noodzakelijk is. Een van deze centrumfuncties is horeca. In het bestemmingsplan is opgenomen dat vormen van horeca die overdag weinig activiteiten ontplooiën buiten het winkelconcentratiegebied gehouden dienen te worden. Het voorliggend plan voorziet in horeca en danszaal die voornamelijk in de avonduren open zijn en daarmee passen binnen de beleidsintenties van het bestemmingsplan Zuidpoort.

## 3.2 Mobiliteit



afbeelding 9: ontsluiting autoverkeer

### 3.2.1 Ontsluiting en autoverkeer

#### Ontsluiting

Ontsluiting van het perceel aan de voorzijde vindt plaats via de Ezelsveldlaan naar de wegen rond het centrum, waar de St. Sebastiaansbrug en de Zuidwal ook deel van uitmaken. Aan de achterzijde van het perceel is een ontsluiting naar de Nieuwelaan. Ontsluiting voor automobilisten is vanaf de Nieuwelaan oostwaarts, richting de Oostpoortbrug/Groene Brug en volgens via de Ezelsveldlaan, totdat de voorzijde van het pand bereikt is. Ontsluiting voor fietsers vanaf de achterzijde van het pand is mogelijk via het Agnietenpad langs de westzijde van het perceel, met een slinger rond de aanpalende schoorsteen. Dit pad is een haakse verbinding tussen Nieuwelaan en Ezelsveldlaan en sluit aan op de Ezelsveldlaan ter hoogte van de Kruisstraat.

#### Wegencategorisering

In het Lokaal Verkeer- en Vervoersplan (LVVP), vastgesteld door de gemeenteraad in 2005, is aangegeven dat de gehele binnenstad bestaat uit erftoegangswegen. Uitzonderingen hierop zijn voetpaden, fietspaden en enkele wegen rondom de binnenstad (Zuidwal, Phoenixstraat). Dit betekent dat de meeste wegen rondom het perceel erftoegangswegen zijn: Nieuwelaan, westelijk deel van de Ezelsveldlaan en de Kruisstraat. Voor erftoegangswegen geldt een snelheidsregime van 30 km/h.

#### Autoverkeer

Het grootste deel van de automobilisten dat gebruik maakt van de Ezelsveldlaan, rijdt via het deel tussen St. Sebastiaansbrug en Kruisstraat. Een ander deel is bestemmingsverkeer voor het zorgcomplex Dock van Delft (Ezelsveldlaan), of Nieuwelaan (woningen, school, enkele kantoren). Op de Ezelsveldlaan, tussen Kruisstraat en Groene Brug, is het minder druk. Naar verwachting neemt de intensiteit richting Kruisstraat in de toekomst af, onder meer in verband met de uitbreiding van het autoluwplusgebied tot aan de Achtersack. Anderzijds zal de auto-intensiteit op de Ezelsveldlaan licht toenemen, onder meer vanwege de oplevering van het appartementencomplex 'de Ruyterhoek' (op de hoek van de Ezelsveldlaan en St. Sebastiaansbrug) in 2009. Deze veranderingen in auto-intensiteit worden niet of nauwelijks beïnvloed door de ontwikkelingen op het perceel Ezelsveldlaan 61. De reden hiervoor is dat bezoekers aan dit pand ofwel de fiets als vervoermiddel zullen kiezen, ofwel zullen parkeren in de Zuidpoortgarage (zie ook paragraaf 3.2.4 over parkeren van auto's en fietsen). De geplande ontwikkeling genereert hierdoor relatief weinig extra autoverkeersbewegingen. De capaciteit van zowel de Ezelsveldlaan en de Kruisstraat zijn voldoende om huidige en toekomstige verkeersbewegingen af te wikkelen. Hetzelfde geldt voor de capaciteit van Zuidwal en St. Sebastiaansbrug.

#### Bevoorravingsverkeer

De route Zuidwal/Ezelsveldlaan/Kruisstraat is een belangrijke route voor bevoorravingsverkeer voor de winkelgebieden rondom het Bastiaansplein (Zuidpoortgebied) en de Paradijspoort (In de Veste). Mede om deze reden zijn de Ezelsveldlaan (eerste 80 meter vanaf Zuidwal) en Kruisstraat relatief ruim gedimensioneerd. In de situatie na de herinrichting, die gepland staat voor eind 2008, krijgt dit deel van de Ezelsveldlaan een rijbaan van 6,30 meter (plus een vrijliggend fietspad van 3 meter breed). De Kruisstraat wordt 6 meter breed. De



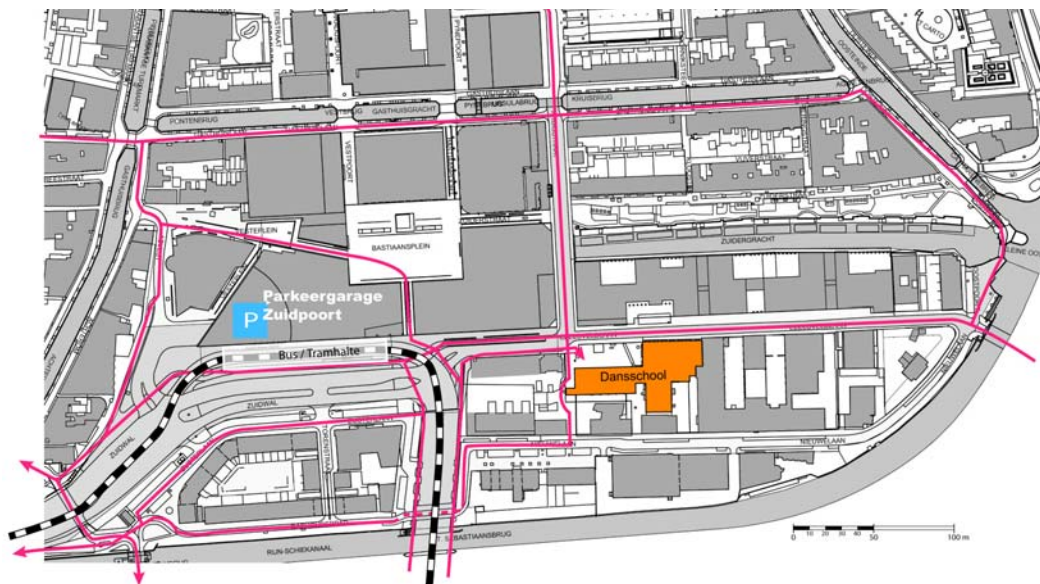
bevoorrading van de dansschool, partycentrum en restaurant gebeurt vanaf (de parkeerplaats aan de zijde van) de Nieuwelaan.

#### *Hulpdiensten*

De gehele Ezelsveldlaan, dus van St. Sebastiaansbrug tot Oostpoortbrug/Groene Brug en de gehele Kruisstraat behoren tot het hoofdcalamiteitenroute voor hulpdiensten. Mede om deze reden zijn zowel Ezelsveldlaan (eerste 80 meter vanaf Zuidwal) als de Kruisstraat relatief ruim gedimensioneerd. In de situatie na de herinrichting, die gepland staat voor eind 2008, krijgt dit deel van de Ezelsveldlaan een rijbaan van 6,30 meter (plus een vrijliggend fietspad van 3 meter breed). De Kruisstraat wordt 6 meter breed.

#### *Conclusie*

Het perceel Ezelsveldlaan 61 is uitstekend ontsloten voor zowel auto, fiets als OV. De geplande ontwikkeling trekt met name veel fietsverkeer aan. Het autoverkeer dat gegeneerd wordt, zal merendeels parkeren in de Zuidpoortgarage, met uitzondering van de auto's voor werknemers. De intensiteit van het autoverkeer zal om deze reden nauwelijks toenemen als gevolg van de functiewijziging.



afbeelding 10: ontsluiting langzaam verkeer

### 3.2.2 *Langzaam verkeer*

#### *Fietsers*

De Ezelsveldlaan maakt deel uit van het Regionale fietsroutenetwerk: deze route is een drukke en belangrijke (regionale) fietsroute. Het is niet de verwachting dat de fietsintensiteiten in de toekomst ingrijpend zullen veranderen. Aan de westzijde van het perceel (Agnietenpad) is een kort fietspad voorzien, tussen Ezelsveldlaan en Nieuwelaan. Het fietspad zal zich langs de aldaar aanwezige schoorsteen slingeren. De overige straten in het plangebied zijn erftoegangswegen.

De Ezelsveldlaan en de Kruisstraat zijn onderdeel van een belangrijke toegangsweg voor voetgangers, maar met name voor fietsers, naar het centrum van de binnenstad.

#### *Voetgangers*

In 1993 is het Handboek Openbare Ruimte Binnenstad vastgesteld. In dit handboek is bepaald dat trottoirs, behorend bij de binnenstad, waar mogelijk een minimale breedte moeten hebben van 1 à 1,20 meter. De Ezelsveldlaan hoort volgens het Handboek bij de binnenstad, en daarmee ook de locatie van het voormalige techniekmuseum. Zowel aan de zijde van de Nieuwelaan, als aan de Ezelsveldlaan hebben alle trottoirs rondom het perceel een breedte van 2 tot 3 meter. Enige uitzondering is (na de herinrichting van eind 2008) het trottoir voor de voormalige machinistenwoningen, Ezelsveldlaan 55 en 57 (tussen 'de Ruyterhoek' en het voormalige techniekmuseum). Hier zal de breedte van het trottoir over een afstand van 8 meter langs de gevel circa 1,50 meter zijn. Daarmee voldoet de breedte overigens wel aan het Handboek Openbare Ruimte.

#### *Conclusie*

De locatie wordt goed ontsloten voor langzaam verkeer.

### 3.2.3 Openbaar vervoer

#### Bus

Op ca. 200 meter bevindt zich de halte 'Zuidpoort', ter hoogte van het postkantoor. Hier halteren momenteel de stads- en streeklijnen 69, 81, 60-62, 80-82, 121, 129 en 201. Lijnen 69 (Delft CS – Delft, Watermanweg vv.) en 201 (Delft CS – Schiedam CS vv.) rijden alleen op werkdagen, maar niet in de avonden, of alleen in de vroege avonden. Lijn 60-62 (Delft–Den Haag/Nootdorp vv.) en 81 (Delft-Delfgauw vv.) stoppen tweemaal per uur gedurende de avond. Lijn 80-82 (Delft IKEA-Delft Abtswoudsepark vv.), lijn 121 (Delft-Zoetermeer vv.) en lijn 129 (Delft-Rotterdam vv.) stoppen eenmaal per uur in de avond.

#### Tram

Tram 19 gaat over een aantal jaren Leidschendam-Voorburg, Leidschenveen, Ypenburg, Rijswijk en Delft met elkaar verbinden. Deze lijn zal dan via de Zuidwal en de St. Sebastiaansbrug naar de wijk Wippolder rijden en eveneens stoppen bij halte 'Zuidpoort'.

#### Conclusie

De locatie wordt goed ontsloten door openbaar vervoer.

### 3.2.4 Parkeren van auto's en fietsen

#### Autoparkeren

De gemeente Delft hanteert parkeernormen waar bij nieuwbouw of verbouw aan dient te worden voldaan. Deze normen zijn vastgelegd in de Nota Parkeren en Stallen (2006), die is vastgesteld door de gemeenteraad.

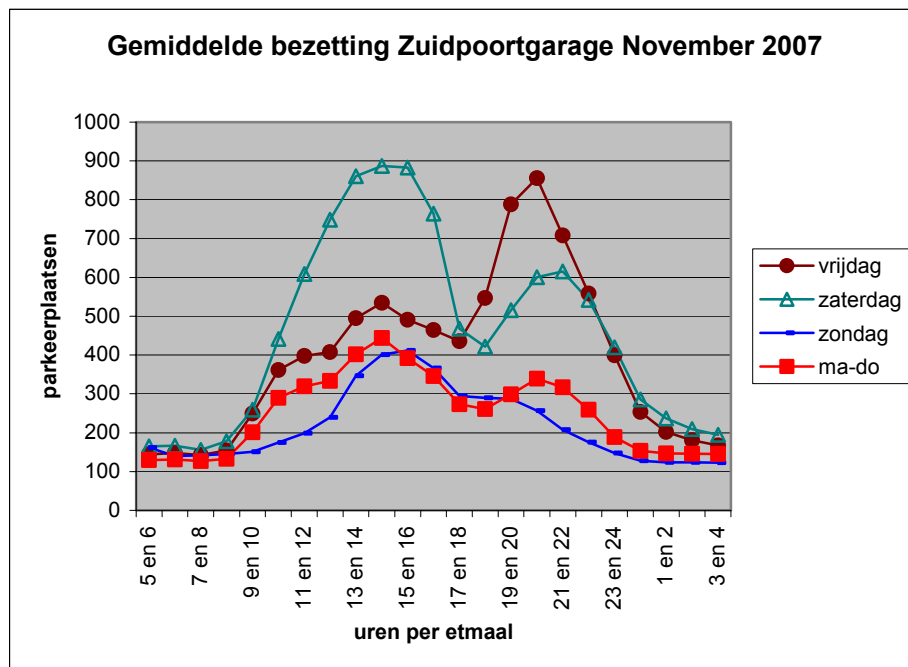
De nieuwe ontwikkeling zal in de toekomst verschillende soorten functies herbergen: dansschool/partycentrum en restaurant annex grand café. Maatgevende parkeernorm voor het restaurant/grand café is de centrumstedelijke norm die hoort bij een restaurantfunctie: 8 tot 10 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bvo. De dansschool/partycentrum valt onder de categorie 'dansstudio'. Hiervoor geldt een norm van 2 tot 3 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bvo. Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van het gemiddelde van bovenstaande bandbreedtes, tenzij er belangrijke argumenten zijn om hiervan af te wijken. Deze argumenten ontbreken hier.

De genoemde aantallen parkeerplaatsen zijn een opstelsom van plaatsen voor werknemers en bezoekers. Bij het toepassen van de parkeernorm wordt hierin een onderscheid gemaakt. Voor het restaurant/grand café is het uitgangspunt dat 20% van de parkeerplaatsen wordt gebruikt door werknemers. Voor een dansschool/partycentrum is het uitgangspunt dat 5% van de parkeerplaatsen wordt gebruikt door werknemers. Uitgaande van 660 m<sup>2</sup> voor het restaurant/grand café en 1480 m<sup>2</sup> voor de dansschool/partycentrum, gaat het hierbij om in totaal 13 parkeerplaatsen voor werknemers. Deze parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden op het terrein achter het techniekmuseum ten noorden van de Nieuwelaan.

Voor bezoekers zijn circa 80 parkeerplaatsen benodigd. Bezoekers worden verondersteld hun auto te parkeren in de Zuidpoortgarage. Dit laatste sluit aan op het huidige beleid, zoals op het gebied van autoluwplus. Doel van dit beleid is om een gastvrije omgeving te creëren met een breed scala aan functies, om zodoende het totale economisch functioneren van de binnenstad te versterken. Ook het terugdringen van autoverkeer in de binnenstad is ruim tien jaar staand beleid. Het ligt daarom voor de hand het bezoekersparkeren van binnenstadsfuncties onder te brengen in garages aan de rand van het centrum. Dit geldt ook voor het bezoekersparkeren van de nieuwe ontwikkeling. Daarnaast betreft Ezelsveldlaan 61 een monument dat geen mogelijkheid heeft voor parkeren van bezoekers. Het behoud van het monument en hergebruik van de leegstaande ruimte wegen zwaarder dan de eisen van parkeren op eigen terrein.

De Zuidpoortgarage bevindt zich op een loopafstand van ca. 150 meter van de Ezelsveldlaan 61. De parkeerverwijzing die aangeeft hoeveel plekken beschikbaar zijn in welke garage, voorkomt zoekverkeer in de binnenstad. De Zuidpoortgarage, die 24 uur per dag geopend is, biedt plaats aan 894 auto's. Op zondag- tot en met donderdagavond is de garage nooit meer dan halfvol. Op deze momenten is er ruimschoots plaats voor bezoekers aan Wesseling. Op zaterdagavonden is het drukker dan op werkdagen. Toch zijn er ook op zaterdagavonden een ruim voldoende aantal parkeerplaatsen beschikbaar: in de drukste maand van het jaar (november) zijn gemiddeld 275 parkeerplaatsen beschikbaar. Vrijdagavonden zijn de drukste avonden van de week, met een piek tussen 20:00 en 20:30 uur. In de drukste maand van het jaar (november) is de garage op vrijdagavonden vol tussen 20:00 en 21:00 uur. Dit geldt ook voor de vrijdagavonden in december. Gedurende de resterende maanden van het jaar raakt de garage meestal ook op vrijdagavonden niet vol: in de maanden januari t/m oktober 2007 is de Zuidpoortgarage tweemaal vol geweest, gedurende 5 en 28 minuten. Op alle vrijdagavonden in 2007 waren na 21:30

uur ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar om alle toekomstige bezoekers die met de auto naar Wesseling komen, te laten parkeren (gemiddeld bijna 200 parkeerplaatsen beschikbaar, of meer). Zie ook afbeelding 11.



afbeelding 11: gemiddelde bezetting Zuidpoortgarage

### Fietsparkeren

In het Bouwbesluit zijn normen opgenomen voor de oppervlakte van fietsparkeerruimte. Zowel het restaurant/grand café als de dansschool/partycentrum kunnen geclassificeerd worden als een gebouw met een bijeenkomstfunctie, die vallen in bezettingsgraadklasse B3. Hierbij dient (minimaal) 2% van de gebruiksoppervlakte van het gebouw ingericht te worden als fietsparkeerruimte voor bezoekers. In dit geval komt dat neer op circa 45 m<sup>2</sup> (≈ 45 fietsparkeerplaatsen).

Omdat naar verwachting het grootste deel van de bezoekers met de fiets komt, wordt aangeraden meer fietsparkeerplaatsen te realiseren dan wettelijk vereist is. Op basis van de normen voor overige functies wordt ingeschat dat er circa 30 fietsparkeerplaatsen per 100 bezoekers nodig zijn. De locatie gaat bestaan uit 4 (dans)zalen en een restaurant/grand café met circa 300 zitplaatsen. Uitgaande van een gemiddelde bezetting per danszaal van 70 mensen, komt dit op een totale fietsparkeerbehoefte van 175 plekken. Deze fietsparkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Daarnaast moet ruimte gereserveerd worden voor het stallen van circa 15 brommers.

### Conclusie

Ten behoeve van eigen werknemers worden op het achterterrein 13 parkeerplaatsen aangelegd. Bezoekers die met de auto komen, kunnen terecht in de Zuidpoortgarage, maar niet op vrijdagavonden van 20 tot 21 uur in november en december: dan is de garage vol. Op andere avonden van de week en op andere vrijdagavonden in het jaar het jaar, is parkeren in de Zuidpoortgarage naar verwachting geen probleem.

Het is wenselijk om niet de vereiste 45 m<sup>2</sup> aan faciliteiten voor fietsparkeerplaatsen aan te leggen, maar fietsparkeerruimte voor minimaal 175 fietsen. Daarnaast zou ruimte gereserveerd moeten worden voor het stallen van circa 15 brommers.

### 3.2.5 Toegankelijkheid Openbare Ruimte

In 1993 is het Handboek Openbare Ruimte Binnenstad vastgesteld. In dit handboek is bepaald dat trottoirs, behorend bij de binnenstad, waar mogelijk een minimale breedte moeten hebben van 1 à 1,20 meter. De Ezelsveldlaan hoort volgens het Handboek bij de binnenstad, en daarmee ook de locatie van het voormalige techniekmuseum.

Het trottoir ter hoogte van de het pand aan de Ezelsveldlaan 61 is momenteel ca. 3 meter breed. Dit geldt zowel voor het trottoir aan de Ezelsveldlaanzijde, als de Nieuwelaanzijde. Hierdoor is er voldoende ruimte om de voetgangersstroom af te wikkelen zonder dat deze gedwongen wordt om van de rijbaan gebruik te maken.

### Conclusie

Er is voldoende ruimte om de voetgangersstroom af te wikkelen..

### 3.3 Milieu

#### 3.3.1 Water

In het kader van dit bouwplan worden voor water geen veranderingen van het bestaand bedrijfspand voorzien. De aard van het bouwplan leent zich niet voor het maken van extra waterberging. De noodzakelijke waterberging voor deze wijk zal in groter verband worden opgelost.

Bij het bouwplan wordt geanticipeerd op de aanleg van een (verbeterd) gescheiden rioleringsstelsel ter vervanging van het bestaande gemengdestelsel in de wijk. De hemelwaterafvoer van het gebouw wordt gescheiden van de vuilwaterafvoer. Het plan is besproken met het Hoogheemraadschap op 24 juli 2008. Het Hoogheemraadschap had geen opmerkingen.

#### 3.3.2 Ecologie

De ontwikkelingslocatie maakt geen deel uit van een ecologische zone of kerngebied. Aangezien het bouwplan een interne verbouwing van museum naar dansschool behelst, is het aspect ecologie minder van belang. In opdracht van het Goen Team is op 26 februari 2008 het gebouw zowel binnen als buiten gecontroleerd. In het rapport d.d. 26 februari 2008 concludeert hij dat het gebouw geen verblijfplaatsen of opvallend geschikte omstandigheden voor verblijfplaatsen voor vleermuizen en/of vogels biedt.

#### 3.3.3 Luchtkwaliteit

De huidige luchtkwaliteit in het plangebied bevindt zich onder de normen van de Wet luchtkwaliteit.

Uit het Luchtkwaliteitsonderzoek van 1 november 2007, R0500487aaA2.abo dat is uitgevoerd in opdracht van de aanvrager blijkt dat de bijdrage aan de luchtkwaliteit verwaarloosbaar is. De normen uit de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden. Na realisatie van het plan wordt er voldaan aan de Wet luchtkwaliteit.

#### 3.3.4 Geluid

Een dansschool, partycentrum en restaurant zijn geen geluidgevoelige bestemmingen in het kader van de Wet geluidhinder. Geluidshinder ten gevolge van wegverkeer is voor deze ontwikkeling niet aan de orde. Wel gelden voor

het kantoorgedeelte de prestatie-eisen van het Bouwbesluit. Hiertoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Kupers en Niggebrugge (Akoestisch onderzoek aanvullend onderzoek, 1 november 2007 rapportnummer R0500487aaA2.abo).

Op de activiteiten in het dans-, partycentrum en restaurant is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer van toepassing (Activiteitenbesluit). Hierin staan algemene voorschriften voor het geluid dat de dansschool mag veroorzaken op de gevels van de nabijgelegen woningen. Hiervan uitgezonderd zijn activiteiten zoals stemgeluid op een terras en onversterkte muziek, en de waarden voor de maximale geluidsniveaus voor het komen en gaan van bezoekers en laad- en losactiviteiten in de dagperiode. Om te bepalen of er aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan heeft de aanvrager de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Akoestisch onderzoek toelaatbare muziekgeluidniveaus binnen het restaurant en de zalen waar (live) muziek gepland is, 23 december 2005 rapportnummer: R0500487aaA0.abo.
- Akoestisch onderzoek uitwerking akoestische voorzieningen R0500487aaA1.jk van 19 maart 2006.
- Akoestisch onderzoek aanvullend onderzoek 1 november 2007 rapportnummer: R0500487aaA2.abo.
- Akoestisch onderzoek 25 augustus 2008.

In de rapporten wordt voldoende aannemelijk gemaakt dat wat betreft de te treffen geluidsisolatie en installaties aan de prestatie-eisen wordt voldaan en de ondernemer kan gaan voldoen aan de geluidsvoorschriften.

Daarnaast kunnen alle bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen op grond van een regeling in de algemene plaatselijk verordening tijdelijk vrijstelling krijgen van de geluidsvoorschriften. Dit kan het geval zijn als er bijvoorbeeld een feest wordt georganiseerd waarbij een live band optreedt. Een vrijstelling geldt voor de periode van 10:00 uur tot 01:00 uur (of een gedeelte hiervan). Voor 2008 kan een dergelijke vrijstelling ten hoogste acht keer worden gebruikt. Naast de individuele vrijstelling gelden er ook collectieve vrijstellingen. Voor 2008 zijn 15 en 16 februari, 30 april en 16 augustus aangewezen als collectieve dagen.

### 3.3.5 Geur

De locatie bevindt zich niet in een gebied waar geurhinder een rol speelt. Het toekomstige restaurant zou wel geurhinder kunnen veroorzaken. Voor het bereiden van voedingsmiddelen is in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) een geuraanpak opgenomen waarmee geurhinder wordt beperkt. Deze geuraanpak is gericht op gekanaliseerde afgasstromen. Er kan worden gekozen voor twee opties, of een afvoerpijp van tenminste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen gebouwen, of een doelmatige ontgeuringsinstallatie. De gemeente kan indien nodig maatwerkvoorschriften stellen. In dit geval zal om geurhinder te voorkomen in de keuken, naast een goede afzuiging een doelmatige ontgeuringsinstallatie worden geplaatst zodat er een doelmatige ontgeuring plaatsvindt en er voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit.

### 3.3.6 Bodem

Op de locatie zijn begin jaren negentig enkele bodemonderzoeken uitgevoerd en is een saneringsplan opgesteld (indicatief bodemonderzoek ter plaatse van de Ezelsveldlaan te Delft/ Adviesburo De Straat/ kenmerk B1038/ dd. juni 1990 en Aanvullend onderzoek en saneringsplan Nieuwelaan Techniekmuseum te Delft/ De Straat Milieu-adviseurs/ kenmerk B1457/ dd. maart 1993).

Uit de onderzoeken is gebleken dat de bodem licht verontreinigd was met zware metalen en PAK. Ook bleek dat twee minerale olieverontreinigingen en een verontreiniging met lood gesaneerd moesten worden. Deze sanering heeft in 1993 plaatsgevonden. Hierbij zijn ook de ondergrondse tanks verwijderd.

In 2006 is een actualiserend onderzoek naar de kwaliteit van de bodem uitgevoerd (Verkennend en aanvullend milieukundig bodemonderzoek op het terrein van het techniek museum aan de Ezelsveldlaan 61 te Delft/ UDM/ kenmerk 06-05-0111/ dd. 29 mei 2006). Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem licht verontreinigd is met zware metalen en PAK.

Op de locatie is de bodem zowel visueel als analytisch op asbest onderzocht. Er is geen asbest aangetroffen. In de inham naast de Nieuwelaan 72 is een minerale olieverontreiniging aangetroffen. Uit aanvullend onderzoek blijkt dat de omvang van de verontreiniging in de bodem beperkt is. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Indien er bij de inham geen herinrichting plaatsvindt, dus de bestaande bestrating blijft aanwezig, dan is geen sanering noodzakelijk.



afbeelding 13: overzicht bodemonderzoeklocaties

### 3.3.7 Externe veiligheid

Er is geen strijdigheid met de eisen voor externe veiligheid. In het plangebied zijn geen bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook bevindt het zich niet nabij een route voor vervoer gevaarlijke stoffen over de weg.

### 3.3.8 Milieuzonering bedrijven

De gemeenteraad van Delft heeft in augustus 2003 de beleidsnota 'Bedrijven en Bestemmingsplannen' vastgesteld.

In deze beleidsnota is voorzien in het aanhouden van afstanden tussen woningbouw en bedrijven. Daarbij is in grote lijnen de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gevolgd, maar op sommige onderdelen wordt deze systematiek nader uitgewerkt en op andere onderdelen wordt afgeweken van deze richtlijnen. De VNG-brochure geeft overigens zelf uitdrukkelijk aan dat daarin richtlijnen worden gegeven, waarvan gemeenten gemoti-

veerd kunnen afwijken in een daartoe vast te stellen beleidsnota. De nota Bedrijven en Bestemmingsplannen voorziet in bedoeld beleid.

In het beleid wordt gewerkt met verschillende gebiedstypen. Per gebiedstype is aangegeven welke bedrijven wel en welke niet zijn toegestaan, welke afstand in acht moet worden genomen tot woonbebouwing en in hoeverre vrijstelling binnen het beleid mogelijk is. Vrijstelling is alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorwaarden voor vrijstellingverlening zoals deze zijn vastgelegd in de beleidsnota zelf. Aan die voorwaarden moet zijn voldaan op het moment dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld of een bouwvergunning wordt verleend.

De locatie Nieuwelaan valt binnen het gebiedstype 'Binnenstad' uit de nota Bedrijven en bestemmingsplannen.

Volgens de Lijst van bedrijfstypen, behorende bij deze beleidsnota, vallen restaurant en dansschool onder categorie 2 activiteiten en is het partycentrum een categorie 3.1 activiteit.

Op pagina 5 van de nota is een matrix opgenomen waarin de gebiedstypen zijn afgezet tegen het type toegestane bedrijven. Uit deze matrix en de toelichting daarop, volgt dat categorie 1 en 2 activiteiten zonder meer zijn toegestaan in het gebiedstype Binnenstad. Categorie 3.1 activiteiten zijn in dit gebiedstype toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- de bedrijvigheid moet aan de wijk gerelateerd zijn, of
- de toeristische functie versterken of,
- de (uitgaans)centrumfunctie van de stad versterken en
- aan de algemene vrijstellingsvoorwaarden wordt voldaan.

Het partycentrum versterkt de (uitgaans)centrum functie van de stad en voldoet daarmee aan de gestelde voorwaarde.

Volgens de algemene vrijstellingsvoorwaarden dient sprake te zijn van een milieubelasting die vergelijkbaar is aan die van een categorie 2 - bedrijf. De grootste hinderafstand van een categorie 2 bedrijf is 30 meter volgens de nota. Dat betekent dat een categorie 3.1 bedrijf is toegestaan indien de milieuhinder die het bedrijf veroorzaakt niet meer is dan 30 meter. Dit moet worden aangetoond met milieurapportage (uit akoestisch onderzoek d.d. 25 augustus is gebleken dat de milieuhinder niet meer dan 30 m bedraagt).

In de lijst van bedrijfstypen behorende bij de nota is niet het bedrijfstype 'partycentrum' opgenomen. Er is daarom gezocht naar een bedrijfstype in de lijst

waar een partycentrum onder zou kunnen vallen. Gekozen is voor het bedrijfstype 'discotheek'. In de lijst van bedrijfstypen staat in de tabel met hinderafstanden onder 'discotheeken' (categorie 3.1) geluid als grootste milieuhinderafstand genoemd. Die afstand bedraagt in de tabel voor gemiddelde bedrijven van dat type 50 meter. Als middels geluidsrapporten kan worden aangetoond dat in de specifieke situatie niet meer geluidhinder wordt veroorzaakt dan 30 meter dan is vrijstelling mogelijk.

In deze situatie is op grond van het akoestisch onderzoek d.d. 25 augustus 2008 aangetoond dat de geluidsbelasting van het partycentrum op de gevel van de woningen binnen 30 meter afstand niet hoger is dan 50 dB(A). De geluidshinderafstand blijft daarmee onder de 30 meter.

Omdat met het vorenstaande is aangetoond dat is voldaan aan de voorwaarden voor vrijstellingverlening, is de milieubelastende activiteit (partycentrum) op grond van het beleid 'Bedrijven en Bestemmingsplannen' toegestaan.

De tweede voorwaarde is dat het bedrijf niet schadelijk mag zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving. Die kwaliteit wordt gemeten aan de hand van de volgende aspecten: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, levendigheid en economisch functioneren.

De monumentale gebouwen waar voorheen het techniekmuseum in gevestigd was, staan reeds enige tijd leeg. De gebouwen lenen zich door hun indeling, monumentale waarde en situering niet voor iedere functie. De locatie ligt in de rand van de binnenstad, in de directe omgeving van winkels en parkeervoorziening. Wij menen dat de functies dansschool, partycentrum en restaurant goed passen in de binnenstad. Het draagt bij aan de levendigheid van het gebied en daarmee aan de sociale veiligheid. Wij realiseren ons uiteraard dat functies als horeca en uitgaan een zekere mate van overlast met zich mee brengen. Met het vaststellen van de nota 'Bedrijven en Bestemmingsplannen' heeft de gemeenteraad bepaald dat juist in de binnenstad dergelijke functies thuishoren. Kiezen voor het wonen in de binnenstad is kiezen voor levendigheid en een zeker mate van overlast valt daar onder. Om te voorkomen dat de overlast te groot wordt, wordt voorzien in maatregelen zoals toezichthouders, overzichtelijke ruimtes et cetera (zie ook paragraaf 3.8.2).

De functies dansschool, partycentrum en restaurant dragen bij aan het economisch functioneren van het gebied, juist omdat deze functies nauw aansluiten bij het bestaande winkel- en uitgaanscentrum van de delftse binnenstad.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de voorwaarden voor vrijstelling-verlening als genoemd in de nota Bedrijven en Bestemmingsplan in die zin dat het partycentrum als categorie 3.1 bedrijf op deze locatie is toegestaan.

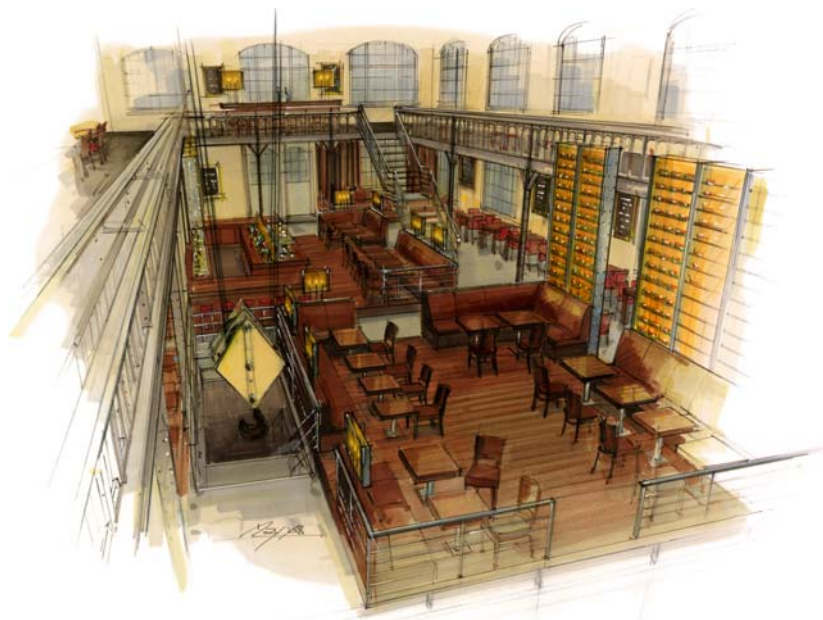
### **3.3.9**      *Politiekeurmerk*

Op de interne verbouwing van het pand ten behoeve van een dansschool & partycentrum is het Politiekeurmerk Veilig Wonen niet van toepassing (zie ook paragraaf 3.8.2).

## 3.4 Ruimtelijke structuur

### 3.4.1 Algemeen

Het plan voor de vestiging van een dansschool, partycentrum en restaurant verandert nagenoeg niets aan de fysieke structuur van de plek en de omgeving. De bouwwerkzaamheden zijn voornamelijk intern en hebben mede als uitgangspunt het uiterlijke beeld zo min mogelijk aan te tasten.



afbeelding 14: impressie interieur restaurant

### 3.4.2 Welstand

In april 2004 is de Welstandsnota Delft vastgesteld door de gemeenteraad als toetsingskader voor de Welstandscommissie bij de beoordeling van bouwplannen. In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt in gebiedstypen en architectuurtypen. Deze typen zijn leidend bij de beoordeling van verbouwingsplannen en nieuwbouwiniciatieven in een bepaald gebied.

Het plangebied valt binnen het gebied nummer 30 Zuidpoort. Voor deze locatie geldt als referentie-architectuurtype het type historische architectuur. Het gebiedstype is type F: voorzieningen.

De welstandscommissie heeft, in het kader van de monumentenvergunning-aanvraag, een positief advies uitgebracht over het plan. Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. Er worden geen monumentale waarden geschaad.

## 3.5 Functies

Het bouwvoornemen beoogt de realisatie van een dansschool, partycentrum en restaurant/grand café in het voormalig techniekmuseum. Het restaurant/grand café als (dag)horeca functie zal de centrumfunctie van het gebied waarin het pand is gelegen kunnen versterken. Het partycentrum en de dansschool vormen stedelijke functies die uitstekend passen in een centrumgebied. De functie van grand café is een voor het in de directe nabijheid gelegen winkelcentrum ondersteunende functie. Het combineren van winkelbezoek en een bezoek aan het grand café is goed voorstelbaar.

Het vloeroppervlak van het pand zal na verbouwing bruto 2140 m<sup>2</sup> bedragen (nu 2008 m<sup>2</sup>). Van dit oppervlak wordt circa 660 m<sup>2</sup> ingenomen door de functie restaurant/grand café, door 2 dans-/feestzalen (respectievelijk 380 m<sup>2</sup>, 220 m<sup>2</sup>), een vergaderruimte (150 m<sup>2</sup>), 2 keukens (73 m<sup>2</sup> en 85 m<sup>2</sup>) en ondersteunende ruimtes zoals verkeersruimten, toiletvoorzieningen, kelder/opslag en kantoor-tjes.

Het restaurant/grand-café gedeelte biedt plaats aan ruim 280 zitplaatsen. Aan de voorzijde van het pand wordt een terras met circa 100 zitplaatsen gerealiseerd ten behoeve van het grand-café.

De zalen zijn bestemd voor danslessen, dansavonden in relatie met de danslessen en diverse soorten feesten. De feestzalen kunnen worden afgehuurd voor zowel openbare als besloten feesten, bijvoorbeeld muziekfestivals, danceparty's, familie- en bedrijfsfeesten.



### 3.6 Cultuurhistorie

Het plan betreft de drie in 1905-1911 ten behoeve van laboratoria voor de afdeling Werktuig- en scheepsbouwkunde van de toenmalige Technische Hogeschool naar ontwerp van Rijksbouwmeester Vrijman gebouwde, in 2002 tot rijksmonument aangewezen hallen, gelegen in een na ontmanteling vanaf circa 1860 van de zuidelijke stadswallen voor diverse functies bebouwd geraakt gebied. Het bouwplan betreft inwendige verbouwing voor functie- en bestemmingswijziging. Er vindt geen verandering plaats van de in de vroege 20<sup>e</sup> eeuw tot stand gekomen stedenbouwkundige structuur, waarvan recent door nieuwbouw rondom het gebouw de invulling is gewijzigd. De bestaande, in de vroege 20<sup>e</sup> eeuw tot stand gekomen hoofdvorm van het pand zelf blijft ongewijzigd. Het plan is passend vanuit cultuurhistorisch perspectief. De procedure voor de monumentenvergunning is positief afgerond. De monumentenvergunning is verleend.

### 3.7 Archeologie

Bij onderhavige ontwikkeling vinden geen grondroerende activiteiten plaats. Derhalve behoeven er geen maatregelen te worden genomen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg.

### 3.8 Veiligheid

#### 3.8.1 Fysieke veiligheid

Onder fysieke veiligheid vallen alle risico's van een daadwerkelijk incident (brand, verkeersongeval, diefstal en geweld).

In het Bouwbesluit zijn regels opgenomen die de brandveiligheid van gebouwen waarborgen. Bij definitieve bouwvoorwaarden is een positief advies van de brandweer vereist. Bovendien is er een gebruiksvergunning van de brandweer noodzakelijk voordat een gebouw in gebruik kan worden genomen. Ook ten behoeve van die vergunning worden de panden op brandveiligheid getoetst.

De functies dansschool en partycentrum zullen grotere stromen bezoekers in het gebied met zich mee brengen. Maatregelen ter bevordering van de fysieke veiligheid anders dan brandveiligheid vloeien voort uit het structureel overleg tussen politie, brandweer, exploitant en gemeente over het veilig afwerken van

deze verkeers- en bezoekersstromen. Deze maatregelen kunnen bestaan uit het afsluiten van steegjes, het plaatsen van extra verlichting, het inschakelen van toezichthouders etc. Deze maatregelen worden opgenomen in de VER.

Tot slot wordt vermeld dat de gehele Ezelsveldslaan, van St. Sebastiaansbrug tot Oostpoortbrug/Groene Brug en de gehele Kruisstraat behoren tot de hoofdcalamiteitenroute voor de hulpdiensten. Het bestaande profiel van de wegen is voldoende breed om deze functie te kunnen vervullen.

De breedte wordt door de beoogde ontwikkelingen niet aangetast omdat personeel parkeert aan de Nieuwelaan en de bezoekers in de parkeergarage Zuidpoort. Voor fietsparkeren worden voorzieningen getroffen op het voorplein.

Voordat bouwvergunning en vrijstelling worden verleend, zal er een Veiligheid Effect Rapportage (VER) voor dit plan worden opgesteld door voornoemde partijen. In die VER zullen de specifieke maatregelen worden genoemd die de veiligheid van dit plan bevorderen.

#### 3.8.2 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid is gevoel van veiligheid dat gebruikers van een ruimte ervaren. Dit is subjectief. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn onder andere:

- Natuurlijk toezicht: informeel toezicht door bewoners van een gebied die vanuit hun woning direct zicht hebben op de ruimte, en de aanwezigheid van andere gebruikers/verkeersdeelnemers. Ter plaatse van het voormalig Techniekmuseum worden andere functies mogelijk gemaakt. Een diversiteit aan functies bevordert de levendigheid van een gebied en daarmee het informele toezicht.
- Formeel toezicht: toezicht door camera's, surveillerende politie of andere veiligheidsbeambten. In het concept veiligheidsplan van de dansschool en het partycentrum is aangegeven dat veiligheidsbeambten tijdens feesten toezicht zullen houden op bezoekers van het centrum.
- Inrichting van de ruimte en gebouwen: door de inrichting van een ruimte kan gewenst gedrag bevordert en ongewenst gedrag ontmoedigd worden. Bijvoorbeeld door opschriften en inrichting aan te geven welke activiteit er plaats vindt en duidelijke markering van looproutes, ingangen en uitgangen door verlichting, borden of afwijkende kleur tegels. Hierdoor worden verwarrende situaties voorkomen. Bovendien vallen personen die afwijkend gedrag vertonen (rondhangen, poging tot dief-

stal, zonder toestemming betreden van ruimten) eerder op en worden daardoor ontmoedigd.

Sociale veiligheid wordt voor een belangrijk deel bepaald door inrichting van de openbare ruimte en door onderlinge afspraken. Deze zaken betreffen niet de ruimtelijke structuur en zijn daarom niet opgenomen in het ontwikkelingsplan. Wel is het van belang dat maatregelen ter bevordering van veiligheid ruimtelijk mogelijk zijn binnen het ontwikkelingsplan.

De uitwerking van de plannen zullen getoetst worden aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit keurmerk voorziet in aanbevelingen voor de inrichting van openbare ruimte. Deze aanbevelingen worden in de verdere uitwerking meegenomen. Door eisen te stellen aan de inrichting van de omgeving waaronder in dit geval lichtsterkte en gelijkmatigheid van de verlichting, voorzieningen voor het stallen van fietsen en het afsluiten van doorgangen wordt het gevoel van sociale veiligheid bevorderd. Daarnaast zal de exploitant in overleg met de politie een Veiligheidsplan opstellen waarbij het convenant veilig uitgaan als uitgangspunt dient.

De noodzakelijke maatregelen worden opgenomen in de VER die voor definitieve bouwvergunningverlening gereed zal zijn.

## **4 RIJKS-, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID**

De verschillende beleidsnota's van rijk, provincie en gemeente richten zich op een hoger schaalniveau. Deze doen geen uitspraak over ruimtelijke ingrepen van beperkte omvang zoals dit plan.

## 5 UITVOERBAARHEID

### 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van het beleid ontwikkelingsplannen, zoals vastgesteld door de raad op 22 december 2005, is de gewenste ontwikkeling op de locatie Ezelsveldlaan 61 van een dans- en partycentrum een plan met een grotere ruimtelijke impact. Voor een dergelijk bouwplan dient op basis van dit beleid een ontwikkelingsplan te worden opgesteld. De procedure voor het vaststellen van een ontwikkelingsplan door de raad heeft tot gevolg dat het dans- en partycentrum aanzienlijk langer moet wachten op een bouwvergunning.

Door de gemeenteraad is op 10 juli 2008 besloten om in afwijking van het beleid ontwikkelingsplannen voor het bouwplan Ezelsveldlaan 61 een ontwikkelingsplan op te stellen, waarvoor de procedure wordt gevolgd voor ruimtelijke onderbouwingen als opgenomen in het beleid ontwikkelingsplannen. Dit betekent dat op het ontwikkelingsplan geen inspraak wordt verleend en dat het wordt vastgesteld door het college van B&W. Tegen dit vaststellingsbesluit staat geen mogelijkheid open van bezwaar en beroep. Het plan wordt wel ter kennisname naar de commissie Ruimtelijke Ordening verzonden.

De bouwaanvraag, het ontwerp-vrijstellingsbesluit en het ontwikkelingsplan met de daarbij behorende onderzoeken worden in het kader van de vrijstellingsverlening op grond van artikel 19 WRO zes weken ter inzage gelegd. Er kunnen schriftelijke en mondelinge zienswijzen tegen het ontwerp-vrijstellingsbesluit worden ingesteld (artikel 19a lid 4 WRO). De procedure biedt aldus voldoende mogelijkheden voor omwonenden om hun belangen en bezwaren kenbaar te maken en voor de gemeente om deze belangen in de besluitvorming af te wegen.

### 5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Het betreft een particuliere ontwikkeling. Er is geen reden om aan te nemen dat de aanvrager over onvoldoende financiële middelen beschikt de plannen daadwerkelijk uit te voeren.

# COLOFON

Dit ontwikkelingsplan is opgesteld door Vakteam Ruimtelijke Ordening van de Gemeente Delft.

28 augustus 2008

