

Bijlage 3

Hoogeveen-Terlouw Astrid, A.E.

Van: Joel Wildschut [jwildschut@adromi.nl]
Verzonden: maandag 8 augustus 2005 13:18
Aan: A E Hoogeveen-Terlouw Astrid
CC: Richter
Onderwerp: reactie op concept advies planschadeverzoek de heer en mevrouw Richter, Middelweg 2 Den Haag

Uw e-mail van: 1 augustus 2005
Uw kenmerk: 154880
Ons kenmerk: wil\R200454\0505

Geachte mevrouw Hoogeveen-Terlouw,

Naar aanleiding van uw verzoek om te reageren op het concept advies aan de gemeenteraad van Delft in relatie tot het planschadeverzoek van de heer en mevrouw Richter bericht ik u als volgt.

Bestemmingsplan "Sport- en recreatieterrein Nootdorpse Plassen"

Op grond van het bestemmingsplan "Sport- en recreatieterrein Nootdorpse Plassen" mochten er binnen de bestemming voor 'park' bouwwerken worden opgericht "welke dienstbaar zijn aan de aan de grond gegeven bestemming, zoals een jeugdhuis, theeschenkerij e.d.". Verder was de bouw van dienstwoningen toegestaan.

Zoals ook al is aangestipt tijdens het locatiebezoek houdt dit in dat niet zonder meer kan worden aangenomen dat er meerdere jeugdhuisen, theeschenkerijen, dienstwoningen, dierenverblijven en stalling-/opslaggebouwtjes en dergelijke zouden worden opgericht. In de bestemmingsplanvoorschriften is immers duidelijk sprake van 'jeugdhuis, theeschenkerij e.d.' in *enkelvoud*.

In het andere geval zou immers ook al snel een situatie ontstaan waarbij de bebouwing niet langer dienstbaar zou zijn aan de bestemming voor park. De beperkte omvang (in m²) van de parkbestemming zou immers slechts een beperkt oppervlak aan bebouwing hebben kunnen rechtvaardigen.

Feitelijk is er aan de parkbestemming ook een invulling gegeven waarbij verspreide bebouwing is gerealiseerd met steeds verschillende functies. Er is dus geen sprake geweest van een situatie waarbij meerdere gebouwen met dezelfde functie zijn toegestaan. Dit vormt een aanwijzing dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delft waarschijnlijk eenzelfde uitleg aan het bestemmingsplan heeft gegeven als dat hier beschreven is.

De theeschenkerij was gelegen op ongeveer 500 meter afstand van de woning van dhr. en mw. Richter. Dit was 'Het Rieten Dak' aan de Middelweg 3. Er was een congrescentrum op ongeveer 400 meter afstand, namelijk 'De Hertenhorst' aan de Middelweg 11. Ten slotte waren er twee bedrijfswoningen aan de Middelweg 5 en 7. Deze woningen waren op ongeveer 500 meter afstand van de woning van de familie Richter gelegen. (Inmiddels zijn beide woningen door de gemeente Delft verkocht aan particulieren).

Voor wat betreft de hoofdbebouwing van de Middelhove zelf was feitelijk sprake van een kleine kas voor de teelt van biologische groente. De bebouwing was kleinschalig en ook de geringe verspreiding van de bebouwing zorgde ervoor dat het geheel dienstbaar bleef aan de parkbestemming.

Gezien het beperkte parkoppervlak zou het verder niet voor de hand hebben gelegen dat er nog meer dienstwoningen zouden worden gerealiseerd. Uit de aard van het begrip 'dienstwoning' volgt dat deze noodzakelijk moet zijn met het oog op de gelegde bestemming. Het zou daarbij dus eveneens in de lijn der verwachting hebben gelegen dat dienstwoningen zouden zijn gerealiseerd op een locatie waar toezicht op het park noodzakelijk zou zijn. Een dienstwoning zou daarmee dus juist niet tegenover de woning van de familie Richter zijn gesitueerd, maar elders in de parkbestemming, waar parktoezicht in de vorm van een dienstwoning meer noodzakelijk zou zijn geweest (eveneens conform de feitelijke situatie).

Gezien de bestemming voor 'park' is het daarbij ook onrealistisch om aan te nemen dat parkbebouwing met een bouwhoogte van 15 meter nog dienstbaar zou kunnen zijn aan de parkbestemming of dat alle mogelijke bouwwerken geconcentreerd zou kunnen worden gerealiseerd, direct tegenover de woning van de familie Richter, om zo een muur aan bebouwing te vormen over een breedte van 60 meter langs de Middelweg. Het lag juist in de lijn der verwachting dat de bebouwing verspreid over de bestemming voor 'park' zou worden opgericht.

Dit geldt eveneens voor de wijze waarop in het concept advies verder inkleding wordt gegeven aan de bestemming voor 'park'. U dicht de parkbestemming en de daarin toegelaten functies immers een bovenregionale betekenis toe met een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking, alsof sprake zou zijn van een uitgestrekt recreatiegebied. Gezien de bestemming voor 'park' is evenwel sprake geweest van een (bestemming voor een) in de eerste plaats stedelijke functie. Een park is uit de aard der zaak bedoeld voor extensieve dagrecreatie met een lokaal karakter, dus de parkbestemming was bedoeld voor diegenen die in de directe nabijheid van het park woonachtig waren. Voor parkeeroverlast en dergelijke behoeft ten aanzien van een parkbestemming als de onderhavige dus niet te worden gevreesd.

Bestemmingsplan "Delft-Oost, noordelijk gedeelte"

In uw advies wordt aangegeven dat ten behoeve van de bestemming voor 'hoveniersbedrijf' een bouwhoogte van 3,45 meter zou gelden. De vermelde hoogte betreft hier echter niet de nokhoogte, maar de gevel- of goothoogte. Al met al zijn in deze bestemming aanzienlijke bouwhoogten realiseerbaar, tot wel 33,45 meter hoogte, rekening houdend met de afmetingen van het bouwvlak.

Vergelijking

In uw vergelijking gaat u ervan uit dat de eerdere parkbestemming wat betreft intensiteit vergelijkbaar zou zijn met de huidige bestemming voor hoveniersbedrijf en kwekerij. Dit is onjuist. Op grond van de parkbestemming behoefde immers niet te worden verwacht dat sprake zou zijn geweest van activiteiten na zonsondergang (mede gezien de betreffende bepalingen uit de APV). En aangezien er al met al binnen een parkbestemming geen rekening hoeft te worden met activiteiten na zonsondergang, hoeft er voor wat betreft een parkbestemming ook geen rekening te worden gehouden met het ontstaan van de daaraan gerelateerde hinder, zoals lichthinder als gevolg van de koplampen van auto's.

De eventueel gevestigde functies, zoals de theeschenkerij, zouden vallen onder het Besluit horeca-sport- en recreatieinrichtingen milieubeheer. Combiwerk daarentegen is een vergunningplichtige inrichting op basis van de Wet milieubeheer. Gezien de aard van de activiteiten valt Combiwerk immers niet onder enige AMvB; er is dus sprake van een veel zwaardere categorie van inrichting. Een theeschenkerij of een jeugdhuis bijvoorbeeld worden op basis van de standaard bedrijvenlijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (*Bedrijven en Milieuzonering* 1999) ingedeeld in categorie 2. Een bedrijf als Combiwerk daarentegen is een categorie 3 of 4 inrichting.

In relatie tot de binnen de bestemming voor park toegelaten functies zou hoogstens in beperkte mate *licht* vrachtverkeer te verwachten zijn geweest ten behoeve van de bevoorrading en dergelijke. In de huidige situatie is evenwel sprake van dagelijks af- en aanrijden van zwaar vrachtverkeer. De bestemming voor hoveniersbedrijf en kwekerij heeft verder meegebracht dat rekening dient te worden gehouden met een veel hogere bezettingsgraad dan waarvan kon worden uitgegaan bij de bestemming voor park. Dit vertaalt zich in een toename van het woon- werkverkeer en het verkeer van de bedrijfswagens van de plantsoenendienst.

Ook behoeft er in een bestemming voor 'park' geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van kassen, met bijbehorende stookinstallaties, kweektunnels, stankhinder, assimilatieverlichting en dergelijke.

Feitelijk gezien is sprake van een gemeentelijke kwekerij annex plantsoenendienst annex hoveniersbedrijf annex een sociaal-educatieve instelling. Het personeelsbestand is hoog; thans is er sprake van een kassenareaal van minstens 1,8 hectare met bijbehorende grote stookinstallatie. De geteelde producten vereisen een continue aanvoer van potgrond met grote, zware en rumoerige vrachtwagens met bijbehorende overlast bij laden en lossen. De afvoer van gereed product geschiedt met vrachtauto's van twintig meter lengte en vier meter hoogte. U zult moeten inzien dat het dagelijks te verwachten verkeer van en naar een theeschenkerij of een andere parkgerelateerde functie een geheel ander karakter en een veel lagere intensiteit heeft.

Kortom de huidige bebouwing en bedrijfsvoering van de Middelhove –die het gevolg zijn van het nieuwe planologische regime– hebben een omvang en intensiteit die zich zodanig opdringt dat er geen sprake meer is van een functie die nog op enige wijze dienstbaar kan worden geacht aan een parkbestemming.

In deze context is geheel onbegrijpelijk dat u de toename van de bebouwingsmogelijkheden meent te kunnen compenseren onder verwijzing naar de Vinex-ontwikkeling aan de overzijde van de Middelweg. De woning Middelweg 2 grenst aan 2 zijden aan de Vinex-wijk.

Aan een zijde grenst de woning aan de parkbestemming. Als gevolg van de onderhavige bestemmingswijziging wordt de woning thans aan 3 zijden door bebouwing omsloten. Allerm minst een te verwaarlozen ontwikkeling dus, zeker indien men bedenkt dat het voor wat betreft de Vinex-ontwikkeling slechts een woonbestemming betreft en geen bedrijfsmatige ontwikkeling. Tijdens de hoorzitting is ook uitvoerig toegelicht dat het parkachtige karakter als gevolg van de onderhavige ontwikkeling geheel verloren is gegaan.

Conclusie

Conclusie zou al met al moeten zijn dat met de huidige bestemming bebouwing is toegelaten welke wat betreft karakter en wat betreft omvang niet langer als parkachtig kan worden gekwalificeerd. Verder is op grond van de huidige bestemmingsregeling een aanzienlijke intensivering van het gebruik toegelaten, als uitvloeisel waarvan eveneens de bezettingsgraad van de bebouwing aanzienlijk is vergroot.

Het betreft hier ontwikkelingen welke hebben plaatsgevonden langs een volle zijde van het perceel en de woning Middelweg 2. Al met al kan dus ook niet gesproken worden van een ontwikkeling van ondergeschikte of verwaarloosbare aard. De aantrekkelijke ligging van de woning aan de rand van

een park is door de huidige bestemmingsregeling teniet gedaan. De bestemmingswijziging welke de vestiging van Combiwerk heeft mogelijk gemaakt, heeft een aanzienlijke negatieve invloed gehad op de aantrekkelijkheid van de locatie en de waarde van de woning van de familie Richter.

U zou hiermee rekening moeten houden in uw definitieve advies.

Met vriendelijke groet,
Adromi b.v.

mr. J. Wildschut.

This message contains information that may be privileged or confidential and is the property of the Adromi Group. It is only intended for the person to whom it is addressed. If you are not the intended recipient, you are not authorized to read, print, retain, copy disseminate, distribute, or use this message or any part thereof. If you receive this message in error, please notify the sender immediately and delete all copies of this message.