

BIJDRAGE VERGADERING COMMISSIE DUURZAAMHEID 11 SEPTEMBER 2001

Ik spreek hier namens de Vereniging van eigenaren Koreneef in de Veste; de eigenaren van zowel de 45 appartementen tussen de Vestpoort en Bastiaanpoort als van de winkels onder deze appartementen.

Wij blijven ons verzetten tegen het geplande paviljoen op het winkelplein, ook in zijn huidige omvang.

Wij hebben daarvoor een vijftal redenen:

- 1) de zuidgevel van ons complex achten wij volstrekt geschikt als vierde gevelwand van het winkelplein,
- 2) het paviljoen zal in werkelijkheid nooit transparant overkomen,
- 3) uitzicht en privacy van bewoners van het complex worden aangetast,
- 4) de te verwachten overlast van de horeca in het paviljoen,
- 5) het probleem van de brede straat tussen paviljoen/ pergola en ons pand.

I

Er moet een paviljoen komen voor ons pand omdat de terrasvormige opbouw van de zuidgevel van ons complex <BP> “niet de meest geëigende vorm is waarmee een pleinwand in de Delftse binnenstad wordt gemaakt”.

WIJ zijn echter van mening dat de bestaande gevel uitermate geschikt is om als pleinwand een vloeiende en uitnodigende overloop te vormen naar de er achtergelegen binnenstad.

In het kader van de planvorming Zuidpoort zijn er ook legio stedenbouwkundigen/architecten geweest die uitgesproken hebben er niet alleen NIET van overtuigd te zijn dat zo'n paviljoen nodig is om een goed plein te kunnen maken, maar integendeel, juist van mening zijn dat de combinatie van de bestaande gevel met het paviljoen, mede door het contrast in architectuur, een brokkelige, uiterst onduidelijke begrenzing van het plein zal opleveren.

Er is ons inziens dan ook geen overtuigend argument, laat staan een algemeen belang, voor de noodzaak van het oprichten van het paviljoen.

II

In de tweede plaats de transparantie.

In de maquette ziet de plastic kubus er heel doorzichtig uit.

In de praktijk kan een bouwwerk nooit geheel transparant zijn.

Bijvoorbeeld de verdiepingsvloer, die zal toch echt ondoorzichtig zijn. Bijvoorbeeld toiletblokken, opslag- en dienstruimtes etc. ook die zullen ondoorzichtig zijn.

Zelfs met een beperkt aantal ondoorzichtige elementen in het paviljoen blijft er van de transparantie van het geheel weinig over.

In het antwoord van de gemeente op vragen van de gemeenteraadsfracties inzake het bestemmingsplan Zuidpoort, naar aanleiding van de behandeling in deze raadscommissie op 26 juni jl. staat dat de glazen afscheiding van de bioscoop en de discotheek onvoldoende geluidwerend zijn; aanvullende bouwkundige en constructieve maatregelen moeten daar dan ook genomen worden. Als zulke aanvullende maatregelen ook nodig zijn om geluidsoverlast vanuit het paviljoen te weren, dan is het definitief afgelopen met het transparante karakter van het paviljoen.

Daar komt nog bij dat het in een transparant gebouw rijkelijk invallende zonlicht snel zal nopen tot het aanbrengen van (waarschijnlijk ondoorzichtige) zonwering.

En dan het dak. Als er al een glazen dak op het paviljoen kan –zoals op de maquette, maar waarschijnlijker is dat uiteindelijk voor een ondoorzichtig dak wordt gekozen- dan moet toch rekening worden gehouden met de op of in het dak te plaatsen ontgeuringsinstallatie; klimaatregelingsinstallaties, diverse afvoerpijpen etc. Ook deze voorzieningen dragen er aan bij dat het paviljoen in de praktijk niet doorzichtig zal blijken te zijn. Al met al zal het zogenaamde transparante paviljoen er in werkelijkheid uitzien als een vrij massief blok op het winkelvein met ontsierende pijpen op het dak.

III

En daaruit volgt dan direct ons derde punt; belemmering van het uitzicht.

Al onze appartementen aan de Zuiderstraat zijn volstrekt op het zuiden (d.w.z. op het winkelvein) georiënteerd; dat geldt voor de woonkamers, de slaapkamers en de terrassen; alles ligt direct aan de gevel aan het winkelvein. Het is altijd de bedoeling geweest (zie het vigerende bestemmingsplan) dat er vóór de gevel een strook van enkele tientallen meters onbebouwd zou blijven.

Het paviljoen staat direct voor een tweetal appartementen; die hun gehele uitzicht voor 100% kwijt zijn. En verder verstoort het paviljoen de bestaande zichtlijnen vanuit vele andere appartementen.

Daarnaast is er dan ook nog het punt van de inkijk vanuit het paviljoen, met name op de terrassen. U moet zich voorstellen dat de terrassen nu niet zichtbaar zijn vanaf de straat, omdat zij achter lage borstweringen verscholen liggen. Vanuit het paviljoen ontstaat vanaf de verdieping echter een direct zicht op de terrassen op de eerste verdieping op een afstand van 10 meter, dan afstand van Op die terrassen zal dus nooit meer ongehinderd in eigen kring vertoeft kunnen worden.

Waar nog bij komt dat de gemeente in de reactie op onze eerste inspraaknotitie al het probleem van de privacy erkent en noteert “in de verdere uitwerking zal ook aandacht worden besteed aan de privacy van appartementen in het Haakpand”. Wij kunnen niets anders dan constateren dat aan deze toezegging tot op heden niets is gedaan.

IV

Dan als vierde het gebruik van het paviljoen.

De bedoeling is dat er in het paviljoen winkelondersteunende horeca komt. Er bestaat echter geen enkele bescherming voor ons als omwonenden dat er hier niet een nachtclub komt, met alle daarbij behorende overlast.

Ik verwijs u daarbij graag naar het antwoord van de gemeente op de vragen van de gemeenteraadsfracties inzake het bestemmingsplan Zuidpoort, naar aanleiding van behandeling in de raadscommissie Duurzaamheid op 26 juni jl. Op een vraag over de horeca aan het Achterom reageerde de gemeente: De sluitingstijden worden niet in het bestemmingsplan geregeld. Dit is een kwestie van openbare orde en wordt geregeld in de exploitatievergunning. Dat betekent dat er dus geen enkel beletsel is voor nachthoreca op het winkelplein!

Waarbij nog komt dat het gemeentelijke beleid gericht is op het toestaan van vrijere sluitingstijden.

Wij vrezen grote overlast van een onbeheersbare horecaontwikkeling die in het paviljoen mogelijk is.

Dit klemmt des te meer omdat –ik zei dat al eerder- alle slaapkamers van de appartementen nu net gesitueerd zijn direct aan het winkelplein; sommige zelfs in een naar de Zuiderstraat uitstekend deel van het appartement. Deze slaapkamers liggen op 12 meter van het paviljoen.

V

Als 5^e punt.

Met het huidige ontwerp voor paviljoen en pergola's is er nu weer een nieuw probleem ontstaan met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte.

Tijdens de informatie- en discussieavond over de velden 5 en 7 gaf de coördinerend architect aan dat er tussen het Haakpand en het paviljoen een behoorlijke straat gaat ontstaan van zo'n 10 meter. Hij stelde: "Wat te doen met zo'n grote straat is een nieuw stedenbouwkundig probleem."

Tussen het paviljoen en onze gevel ontstaat een "straat" van 10 meter breed waarop van geen enkele kant zicht is; niet vanaf het plein zelf, want dan ligt de straat verscholen achter het paviljoen en de pergola's, maar ook niet vanaf de woningen boven de winkels. Dit wordt een zone waar de sociale veiligheid als zeer laag moet worden geclassificeerd.

Nu er in het hele Zuidpoort-ontwerp zoveel aandacht is gegeven aan de sociale veiligheid, dreigt dat door wat er achter het paviljoen en de pergola's kan plaatsvinden helemaal ondermijnd te worden.

Hier wreekt zich ook dat de discussie en besluitvorming over de inrichting van de openbare ruimte kennelijk zijn losgekoppeld van het ontwerp en de besluitvorming over de "gebouwen".

U ziet welke problemen de bouw van het paviljoen op het winkelplein oproept.

Als burger denk je dat er **JUIST DAN** wel een zeer stevige onderbouwing zal zijn van de noodzaak tot de bouw van het paviljoen. Een onderbouwing waartegen alle genoemde problemen makkelijk wegvallen.

Als die onderbouwing echter niet meer is dan dat de bestaande gevel van ons pand "niet de meest geëigende vorm is waarmee een pleinwand in de Delftse binnenstad wordt gemaakt", dan zijn wij van mening dat het voorkomen van het ontstaan van de gememoreerde problemen ten gevolge van de bouw van een paviljoen de aangewezen weg is. Kortom wij waren, zijn en blijven van mening dat er geen paviljoen –ook niet in de bijgestelde vorm- dient te worden gerealiseerd.

Tot slot nog het volgende.

Morgen wordt er begonnen met het kappen van alle resterende bomen in het Zuidpoortgebied. Over korte tijd zullen de rond 100 parkeerplaatsen “In de Veste” buiten gebruik worden gesteld en vervolgens zal het gehele terrein van de velden 5 en 7 braak worden gelegd. Alles nogal vooruitlopend op de afhandeling van alle planologische procedures.

Wij willen hier nadrukkelijk gezegd hebben dat wij geen enkele verantwoordelijkheid accepteren voor het mogelijk langdurig braak moeten liggen van dit parkeergebied ten gevolge van juridische procedures die wij zullen moeten voeren om de bouw van het paviljoen te voorkomen.

Ik dank u wel.