

Nota zienswijzen

**Bestemmingsplan
Technopolis**

INHOUDSOPGAVE

Blz.

1.	INLEIDING	1
2.	ZIENSWIJZEN	1
3.	WIJZIGINGEN BIJ VASTSTELLING	5

BIJLAGE	Zienswijzen	
---------	-------------	--

Gemeente Delft
Vakteam Ruimtelijke Ordening

AmerAdviseurs
89-102
11 maart 2005

1. INLEIDING

De gemeente Delft heeft in samenwerking met de Technische Universiteit Delft en vastgoedontwikkelaars ING Real Estate en Bouwfonds Vastgoedontwikkeling het voornemen om een nieuw bedrijventerpark voor Research and Development (R&D) op te richten: Technopolis Innovation Park. Het plangebied ligt aan de zuidoostelijke zijde van de stad Delft en wordt globaal begrensd door de watergang langs de Kruithuisweg in het noorden, de rijksweg A13 in het oosten, de Karitaatmolensloot in het zuiden en de Rotterdamseweg in het westen.

Bestemmingsplan Technopolis vormt de publiekrechtelijke, planologisch-juridische vertaling van de ontwikkeling van Technopolis. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2004 tot en met 17 januari 2005 voor een ieder ter visie gelegen in het gemeentelijk informatiecentrum aan de Phoenixstraat in Delft. In deze periode kon een ieder schriftelijke zienswijzen indienen. De volgende personen/ instanties hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen:

1. Nederlands Meetinstituut BV, postbus 654, 2600 AR Delft;
2. Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland, postbus 556, 3000 AN Rotterdam;
3. Radex beheer BV, Rotterdamseweg 183c, 2629 HD Delft.

In voorliggende Nota zienswijzen worden de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. De integrale zienswijzen zijn als bijlage aan deze nota toegevoegd. De indieners van de zienswijzen worden uitgenodigd om hun reactie toe te lichten in de hoorcommissie als bedoeld in artikel 23 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

2. ZIENSWIJZEN

1. Nederlands Meetinstituut BV, postbus 654, 2600 AR Delft

Samenvatting

Het Nederlands Meetinstituut (NMI) heeft bezwaar tegen obstakels die het 'vrije zicht' van de GPS-antennes, gesitueerd op het meetdak Noord van het laboratoriumgebouw van het NMI, gaan belemmeren. Dergelijke obstakels belemmeren bestaande en toekomstige GPS-metingen van het NMI en de TU Delft. Concreet gaat het om 'hoogteaccenten tot maximaal 100 m in het centrumgebied', mogelijke reclamezuilen tot 35 m hoog en telecommasten tot 40 m hoog. Graag zou het NMI een hoogtebeperking tot 30 m in het bestemmingsplan Technopolis opgenomen zien.

Antwoord

Hoogteaccenten

In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied heeft het NMI bezwaar gemaakt tegen de mogelijke plaatsing van windmolens in een straal van 500 m rond het opstelpunt van de GPS-antennes. Deze zienswijze is, voor een deskundigenoordeel, voorgelegd aan het Agentschap Telecom van het ministerie van Economische Zaken. Het agentschap kwam tot de conclusie dat tot een afstand van 450 m van de antennes de GPS-waarnemingen nadelig zouden kunnen worden beïnvloed door windmolens, maar mogelijk ook door gebouwen en andere constructies. Hieruit volgt dat in beginsel ook door de hoogteaccenten in het plangebied Technopolis de GPS-waarnemingen nadelig zouden kunnen worden beïnvloed. De gewenste hoogtebeperking tot 30 m is door het NMI echter vooralsnog niet onderbouwd. In de huidige situatie staan in een straal van circa 450 m rond het gebouw van NMI reeds hoge gebouwen; de faculteit Bouwkunde is 52 m hoog en staat op een afstand van 318 m van het NMI gebouw en in Delftechpark staat op 369 m van het NMI gebouw een gebouw van 37 m hoog en op 450 m afstand een gebouw van 40 m hoog. Naar verwachting zal het NMI ook van deze hoog-

bouw hinder ondervinden in de vorm van satellietverduistering en daartoe passende oplossingen hebben bedacht en toegepast.

Voor Technopolis is bovendien vanaf het begin van de planvorming uitgegaan van intensief ruimtegebruik (onder meer in het Delfts ontwikkelingsprogramma stedelijke vernieuwing 2000-2010). Het Masterplan voor Technopolis (Gensler, juni 2002) gaat reeds uit van een centrumgebied met een hoge bebouwingsdichtheid en hoogteaccenten, vanwege de herkenbaarheid van het gebied en zicht vanuit de omgeving. Ook de haalbaarheid van Technopolis is in dit kader een belangrijk gegeven. Bovendien is voor het creëren van voldoende massa en duidelijke zichtlijnen in het centrumgebied hoge bebouwing nodig. Daartoe maakt het ontwerp bestemmingsplan Technopolis in het centrumgebied bebouwing mogelijk tot een hoogte van maximaal 40 m, met maximaal drie hoogteaccenten tot een maximum hoogte van 100 m.

In de leveringsakte van het voormalige Geodesiegebouw aan het NMI wordt verwezen naar het Masterplan voor Technopolis. Het NMI heeft desalniettemin in mei 2003 besloten het voormalige Geodesiegebouw te betrekken. Het NMI was op dat moment op de hoogte, dan wel had op de hoogte kunnen zijn, van het voornemen tot realisatie van hoogteaccenten in het centrumgebied.

Tot slot acht de gemeente het van belang dat uit de internetsite van het NMI naar voren komt dat de GPS-waarnemingen slechts een klein onderdeel vormt van de totale bedrijfsvoering van NMI. Het bedrijfsprofiel van NMI is volgens voornoemde internetsite een test- en certificeringsinstituut, beschermmer van de metrologische infrastructuur in Nederland en toezichthouder op meetmiddelen, kansspelen en waarborg.

Op grond van de hiervoor genoemde belangen, gegevens en omstandigheden acht de gemeente het belang van het NMI bij het ongestoord kunnen uitvoeren van GPS-waarnemingen ondergeschikt aan het belang om de hoogteaccenten te kunnen realiseren.

Reclamezuil

Gelet op de aangegeven plek in het bestemmingsplan en de maximale bouwhoogte van de reclamezuil van 35 m, zal naar verwachting de reclamezuil geen nadelige invloed kunnen hebben op de GPS-waarnemingen van het NMI.

Telecomverbindingen

Het NMI doelt op de algemene vrijstellingsbevoegdheden (artikel 23 van de voorschriften) in het ontwerp bestemmingsplan. Hierin is opgenomen dat met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen en de procedurebepalingen door burgemeester en wethouders vrijstelling kan worden verleend voor masten en installaties voor telecommunicatie tot een hoogte van 40 m. Met deze maat is aangesloten bij artikel 20 lid 1 sub f van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 20 Bro en artikel 19 lid 3 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bestaat een algemene vrijstellingsbevoegdheid om mee te kunnen werken aan masten en installaties voor telecommunicatie met een maximale hoogte van 40 m.

Op dit moment is de aanleg van masten voor telecommunicatie in het plangebied niet aan de orde. Het is echter denkbaar dat binnen de planperiode de aanleg van een dergelijke telecommunicatievoorziening nodig is. Hiervoor zal dan een procedure van terinzagelegging en zienswijzen worden doorlopen. Indien de betreffende telecommunicatievoorziening op de alsdan beoogde locatie hinder oplevert voor het NMI kunnen opnieuw zienswijzen worden ingediend en zullen vervolgens de belangen van het NMI bij de besluitvorming omtrent de vrijstelling worden meegewogen. Ten behoeve van enige flexibiliteit binnen de planperiode achten wij het ongewenst om deze algemene vrijstellingsbevoegdheid nu uit het bestemmingsplan te schrappen. Het verlagen van de maximum hoogte tot 30 m is eveneens ongewenst, omdat dat een willekeurige maat is.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van bestemmingsplan Technopolis.

2. Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland, postbus 556, 3000 AN Rotterdam

Samenvatting

Rijkswaterstaat constateert dat het ontwerp bestemmingsplan Technopolis geen ruimte biedt voor verbreding van de A13. Het gaat dan om de verbreding en inpassing van de weg, verplaatsing van aanwezige kabels en leidingen, de ecologische zone langs de A13 en de zonering op basis van milieuwetgeving. De verbreding hoeft in voorliggend plan niet opgenomen te worden, bestemmingen die de verbreding van de A13 belemmeren of leiden tot extra kosten dienen te worden vermeden. De conclusie dat het ontwerp de uitbreiding van de A13 fysiek niet onmogelijk maakt is onvoldoende onderbouwd, verzocht wordt de genoemde relevante aspecten hierbij te bezien.

Antwoord

Over eventuele verbreding van de A13 heeft op 21 februari 2005 overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en Rijkswaterstaat. Tijdens dat overleg is aangegeven dat conform het ontwerp bestemmingsplan Technopolis de groenstrook langs de A13 niet zal worden bebouwd. Afgesproken is dat bestemmingsplan Technopolis op dit punt niet behoeft te worden aangepast.

Ten behoeve van eventuele verbreding van de A13 zal te zijner tijd een aparte planstudie worden gemaakt voor de gehele lengte van het tracé.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van bestemmingsplan Technopolis.

3. Radex beheer BV, Rotterdamseweg 183c, 2629 HD Delft

Samenvatting

1. Reclamant stelt dat de veiligheid rondom het Radex gebouw een groot probleem is. Hij is van mening dat daarom een monocultuur met alleen bedrijfsgebouwen niet wenselijk is en verwijst daarbij naar inbraakproblemen op Delftechpark. 'Er moet in Technopolis ook gewoond worden', aldus de reclamant. Reclamant is ontevreden over de beantwoording van de inspraakreactie van Radex die dezelfde strekking had;
2. Het bebouwingspercentage van 60% in KB is te hoog, er is te weinig parkeerruimte, aldus de reclamant;
3. 'Niet centraal, maar op hoeken in de wijk zou je broodjeszaken, koffietenten of cafetaria's moeten hebben. Verder een grote kantoorboekhandel, copyshop/ drukkerij, kortweg aan technopolis gerelateerde MKB bedrijven moeten een plek krijgen', aldus de reclamant;
4. Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan twee seksinrichtingen zijn opgenomen en suggereert dat die misschien moeten zorgen voor meer sociale controle;
5. Voor eventueel niet genoemde bezwaren wordt verwezen naar de inspraakreactie van 14 juli 2004 op het voorontwerp bestemmingsplan Technopolis.

Antwoord

1. De reclamant stelt dat veiligheid op Technopolis een belangrijk punt van aandacht is, dit geldt zowel voor de gemeente en de bestaande gebruikers, als voor de toekomstige gebruikers van het gebied. Aan een zorgvuldige inrichting van het gebied is daarom veel aandacht besteed, onder meer middels een beeldkwaliteitplan. Daarnaast zal de veiligheid op Technopolis toeneemen, doordat het gebied in de toekomst door veel meer mensen bezocht zal gaan worden dan in de huidige situatie. Bovendien zal veiligheid een belangrijk punt zijn in de op te richten parkmanagementorganisatie.

- Aan de keuze voor bedrijvigheid in Technopolis liggen verschillende overwegingen ten grondslag. Ten eerste is de beschikbare ruimte in het plangebied nodig om te voorzien in de behoefte aan bedrijvigheid in de stad, elders in de stad is geen goed alternatief beschikbaar. Bovendien kan in bedrijvenpark Technopolis redelijkerwijs geen goed woonklimaat gerealiseerd worden vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanwege milieuaspecten (geluid en luchtkwaliteit van de A13, milieuhinder van bedrijvigheid en belemmeringen van de woonfunctie voor bedrijvigheid);
2. De opzet van Technopolis is een vertaling van de stedenbouwkundige wensen, programmatische wensen en de wensen ten aanzien van groen, water, verkeer en dergelijke. Het resultaat is een ruim opgezet bedrijvenpark met brede groen- en waterzones en compacte bebouwing. Deze hoofdstructuur is vertaald in het bestemmingsplan, door onder meer door een bebouwingspercentage van 60% in delen van het plangebied en intensiever gebruik van de ruimte in het centrumgebied en in de schil langs de A13. Parkeren vindt in Technopolis bovendien zoveel mogelijk inpandig plaats, volgens speciaal op het plangebied toegesneden parkeernormen. Voor het plangebied zijn aparte parkeernormen opgesteld, omdat de te realiseren functies niet direct binnen de bedrijfscategorieën in de gemeentelijke Nota Parkeren en Stallen passen. Bij het opstellen van de normen is aansluiting gezocht bij de richtlijnen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek (CROW);
 3. 'Aan Technopolis gerelateerde MKB bedrijven' worden in het ontwerp bestemmingsplan Technopolis mogelijk gemaakt binnen de bestemming Kennisintensieve bedrijfsdoeleinden (zie artikel 4, lid 1b) in de vorm van bedrijventerrein ondersteunende detailhandel en publiekgerichte dienstverlening. Onder deze vormen van bedrijvigheid kunnen bedrijven als een kantoorboekhandel, copyshop/ drukkerij, koffietent of broodjeszaak vallen. De bestemming Kennisintensieve bedrijfsdoeleinden ligt niet in het centrumgebied, maar verspreid over grote delen van het plangebied;
 4. Sinds het opheffen van het bordeelverbod in oktober 2000 is prostitutie een legale bedrijfstak geworden, die niet zonder meer uitgesloten kan worden in een bestemmingsplan. Uit jurisprudentie blijkt dat een gemeente het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen wel kan reguleren. In Delft is hiervoor beleid opgesteld, zodat binnen het totale gemeentelijke grondgebied van Delft op bedrijventerreinen middels een vrijstellingsbevoegdheid maximaal twee seksinrichtingen worden toegestaan. Dit beleid is vertaald in het bestemmingsplan Technopolis. Op dit moment is de vestiging van seksinrichtingen in het plangebied niet aan de orde;
 5. Voor de beantwoording van de genoemde inspraakreactie wordt verwezen naar de vastgestelde Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Technopolis.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van bestemmingsplan Technopolis.

3. WIJZIGINGEN BIJ VASTSTELLING

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Geen van de ingediende zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van bestemmingsplan Technopolis (zie paragraaf 2 van voorliggende Nota zienswijzen).

Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd bij vaststelling van bestemmingsplan Technopolis.

Plankaart

De wijzigingsbevoegdheid naar Kennisintensieve bedrijfsdoeleinden over het water in de zuidoosthoek van het plangebied is komen te vervallen. Een eventuele bestemming Kennisintensieve bedrijfsdoeleinden is hier niet aan de orde, daarbij ligt het water buiten de rode contour van Delft.

De oostelijke grens van het plangebied is tevens de gemeentegrens. De gemeentegrens wordt aangegeven op de plankaart.

Het tracé van de toekomstige rioolpersleiding tussen Berkel en Rodenrijs en het gemaal aan het Zuidplantsoen in Delft is in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland gewijzigd. Het tracé loopt in het noorden van het plangebied van westelijke naar oostelijke richting, het gewijzigde tracé loopt vervolgens door ten oosten van de A13 buiten het plangebied, in plaats van door het plangebied naar het zuiden. Het gewijzigde tracé wordt vertaald op de plankaart (middels de medebestemming Kabel- en leidingtracé).

Voorschriften

Aan artikel 20 (Gebruik van gronden en bouwwerken) wordt onderstaande vrijstellingsbevoegdheid toegevoegd. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Technopolis werd reeds aangegeven dat het gemeentelijke beleid deze vrijstellingsbevoegdheid ten aanzien van de vestiging van seksinrichtingen op bedrijventerreinen omvat. Technopolis is niet van dit beleid uitgezonderd. In het ontwerp bestemmingsplan was echter per abuis dit beleid niet vertaald in de planvoorschriften.

Gebruiksverbod

1. [...]
2. Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 wordt als strijdig gebruik aangemerkt, het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen, behoudens gevallen waarin vrijstelling als bedoeld in lid 4, is verleend.

Vormen van verboden gebruik

3. [...]

Vrijstelling seksinrichting

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 25 (Procedurebepalingen), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het vestigen en uitoefenen van een seksinrichting binnen de bestemmingen Kennisintensieve bedrijfsdoeleinden (artikel 4), Kennisintensieve bedrijfsdoeleinden en facilitaire voorzieningen (artikel 5) en Bedrijfsdoeleinden (artikel 7), met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. binnen het gehele gemeentelijke grondgebied zijn maximaal twee seksinrichtingen toegestaan;

- b. binnen een straal van 250 m rond NS-stations en binnen een straal van 50 m rond gebedshuizen en scholen zijn geen seksinrichtingen toegestaan;
- c. de afstand van een seksinrichting tot de dichtstbijzijnde woning van een derde dient ten minste 10 m te bedragen;
- d. de onderlinge afstand tussen seksinrichtingen dient ten minste 50 m te bedragen;
- e. ten behoeve van de seksinrichting dient in voldoende mate in parkeergelegenheid voor bezoekers te zijn voorzien;
- f. een seksinrichting in de vorm van een raamprostitutiebedrijf is niet toegestaan.

BIJLAGE ZIENSWIJZEN

