

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ten behoeve van
bovengronds parkeren

1. Aanleiding en omschrijving bouwplan

Op een (voormalig) parkeerterrein gelegen op de hoek van de Gasthuislaan, Kruisstraat (Yperstraat) en Pynepoort, heeft projectontwikkelaar Bouwfonds - MAB ontwikkeling BV een plan laten ontwerpen. Het gebied maakt onderdeel uit van het ontwikkelingsgebied Zuidpoort en is gelegen in het zuidelijk deel van de binnenstad van Delft. Het bouwperceel ligt in een gebied dat is aangewezen als een Beschermd stads- en dorpsgezicht.



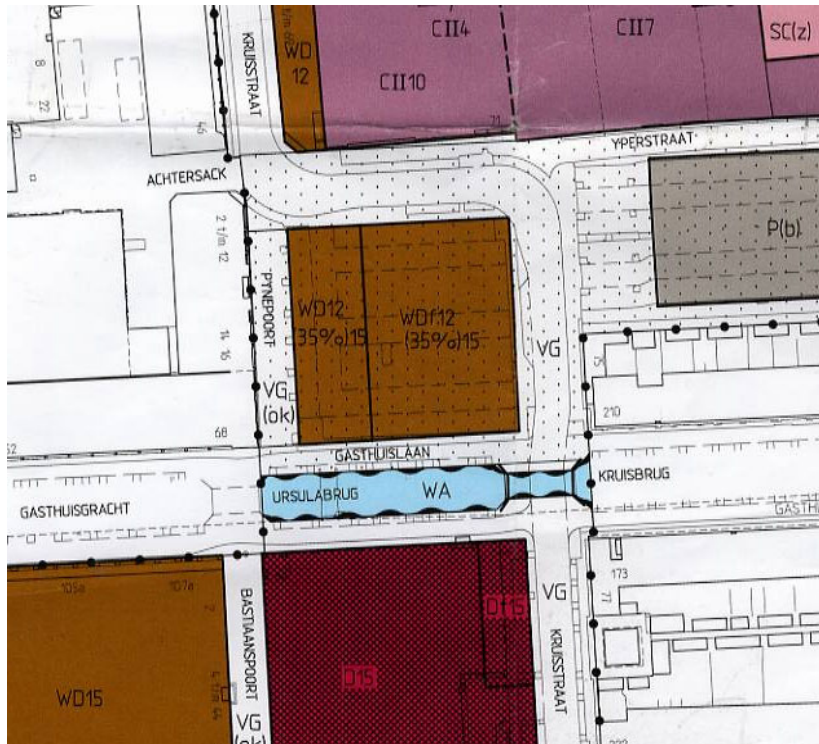
afbeelding 1: Luchtfoto van plangebied, bron: Zwaan

2. Locatiebeschrijving en beschrijving van het bouwplan

De locatie van het bouwplan maakt onderdeel uit van het winkelgebied van het centrum van Delft. Aan de zuid-westzijde is de Pynepoort gevestigd met in de plint winkels. Aan de noord-westzijde is aan de Kruisstraat de Centrale Bibliotheek gevestigd. De zuid-oostzijde van het terrein wordt begrensd door de Gasthuislaan met daarachter een gracht. De noord-oostzijde wordt gekenmerkt door het parkeerdek Yperstraat en woningen. Het gebied zal de komende tijd ontwikkelingen ondergaan die ervoor zorgen dat het onderdeel wordt van een aantrekkelijk en modern woonwinkelgebied.

3. Vigerend Bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan “Zuidpoort” dat op 2001 door de gemeenteraad van Delft is vastgesteld. De gronden waarop het bouwplan is geprojecteerd hebben de bestemming ‘woon- en detailhandelsdoeleinden’.



afbeelding 2: Uitsnede uit het bestemmingsplan Zuidpoort.

In het bestemmingsplan is in artikel 5 Woon- en detailhandelsdoeleinden het volgende bepaald:

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woon- en detailhandelsdoeleinden (WD) zijn bestemd voor het uitoefenen van detailhandel en dienstverlening met daarbijbehorende kantoren en voor wonen uitsluitend op de 2^e bouwlaag en hoger gemeten vanaf peil met uitzondering van de bij de woning behorende toegangen en bergingen met dien verstande dat:
 - a. ten hoogste 150 m² per vestiging is bestemd voor gebruik als kantoor;
 - b. in het gebied grenzend aan de Pijnepoort en Gasthuislaan:
 - detailhandel en dienstverlening uitsluitend zijn toegestaan op de 1^e en 2^e bouwlaag gemeten vanaf peil;
 - de woningen overal zijn toegestaan met uitzondering van de 1^e bouwlaag gemeten vanaf peil aan de Pijnepoort;
 - de entrees ten behoeve van de detailhandel uitsluitend zijn toegestaan aan de zijde van de Pijnepoort;
 - onder peil tevens parkeervoorzieningen voor motorrijtuigen en fietsen zijn toegestaan.
 - c. ter plaatse van de Yperstraat 46 wonen vanaf de begane grond is toegestaan;
 - d. ten hoogste 3.000 m² ten behoeve van het wonen aan de bestaande woningvoorraad mag worden toegevoegd;
 - e. uitsluitend ter plaatse van de subbestemming WDf de gronden tevens zijn bestemd voor boven peil gelegen fietsenstallingen.

4. Bouwplan

Het bouwplan voorziet in de bouw van 22 appartementen (totale woonoppervlak 2328 m²), 1940 m² winkelruimte in twee lagen met zijn een entree aan de Gasthuislaan, een

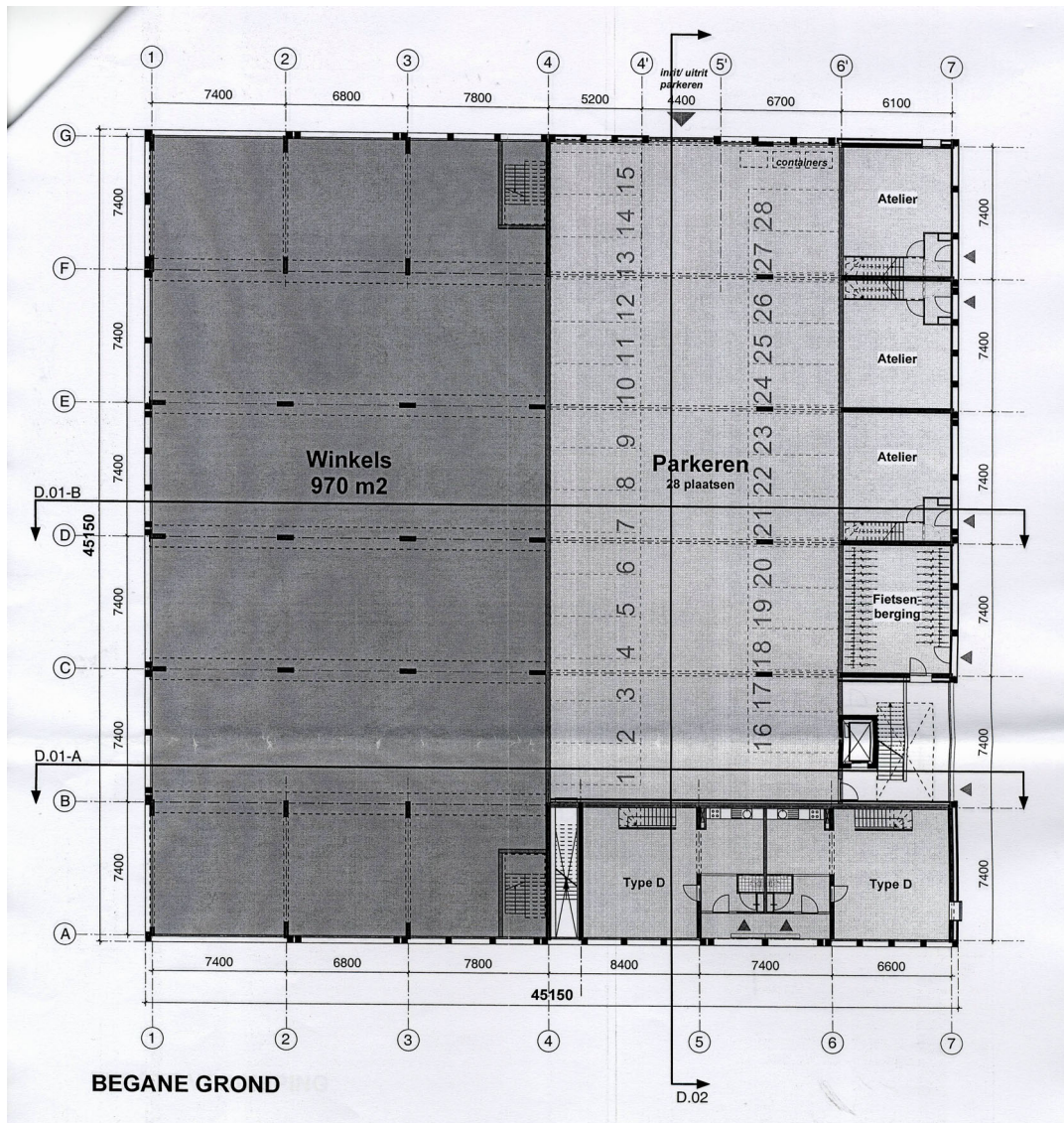
bovengrondse parkeergarage voor 28 auto's en een fietsenstalling. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen met een hoogte van 13,00 meter. Op de hoek van de Kruisstraat (zijde Yperstraat) is een penthouse gepland met een bouwhoogte van 16,00 meter. Het gebouw is vierkant van vorm en heeft een grondoppervlak van 1702 m². De garage bestaat uit één bouwlaag. De entree van de woningen is voor een deel gelegen aan de kant van de Kruisstraat (Yperstraat) en in de Kruisstraat. De voordeuren van de woningen van de eerste bouwlaag zijn gesitueerd aan de binnenkant van het gebouw, gedeeltelijk toegankelijk via het dak van de garage (open ruimte) en gedeeltelijk toegankelijk via galerijen langs de binnengevels van het gebouw. De entree van de winkel is in de Pynepoort.

De strijdigheid is beperkt tot artikel 5 lid 1 sub b, vierde gedachtenstreepje, waar is aangegeven dat parkeervoorzieningen onder peil zijn toegestaan. Ingevolge pagina 19 en verder van de toelichting is bedoeld dat parkeren alleen ondergronds wordt mogelijk gemaakt.

Daarnaast overschrijdt het bouwwerk de bouwhoogtes van de plankaart van 12 meter en voor 35 % van 15 meter. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door een dakopstand van 0,95 meter en een hoogteaccent tot 16 meter op de hoek van de Kruisstraat. Dit hoogteaccent maakt een tweede laag voor de bovenste woning en dakterras mogelijk. In het bestemmingsplan is in artikel 25 een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid ex artikel 15 WRO opgenomen tot een maximum van 10 procent, waarbij geldt dat de hoogtematen met maximaal 1.00 m mogen worden verhoogd. Van deze binnenplanse vrijstelling kan gebruik worden gemaakt om de overschrijdingen in bouwhoogtes te realiseren. Gezien de uitstraling van het bouwwerk is deze overschrijding in bouwhoogtes aanvaardbaar.



afbeelding 3: Zicht op de gevel met ingang van parkeergarage



afbeelding 4: Plattegrond van bouwplan op begane grond met daarop aangegeven de parkeergarage.

5. Ruimtelijke Impact van het bouwplan

Parkeren

In het bestemmingsplan is aangegeven dat het parkeren ondergronds moet plaats vinden. De achterliggende reden hiervan is dat het terrein waar dit plan voor ontwikkeld is nu een parkeerterrein is en dat het de bedoeling is het terrein een duidelijk ander karakter te laten krijgen. De locatie wordt van een open parkeerterrein getransformeerd naar een onderdeel van het woon-winkelgebied, waarbij geen auto's meer zichtbaar zijn in de openbare ruimte. Een manier om dit te bereiken is ondergronds parkeren.

In het voorliggende plan is de parkeergelegenheid weliswaar niet ondergronds maar wel verborgen. Door de parkeerfaciliteit goed in te bouwen in het plan, is niet zichtbaar dat het parkeren niet ondergronds is opgelost. Het doel om het terrein hiermee een andere karakter te geven en de auto's te verbergen blijft gewaarborgd. Tegelijkertijd is er wel voldoende

parkeergelegenheid aanwezig voor de toekomstige bewoners waardoor er een situatie ontstaat die duurzaam is. Hierbij wordt er voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Geluid:

De Wet geluidhinder schrijft akoestisch onderzoek voor bij bestemmingsplan(wijzigingen) en art. 19 WRO procedures voor die onderdelen die:

- niet reeds als bestaand (reeds geprojecteerd) zijn aan te merken in het vigerend bestemmingsplan;
- **en** die geluidgevoelig zijn (woningen, scholen, gezondheidszorginstellingen).

Parkeervoorzieningen zijn geen geluidgevoelige bestemmingen. De woningen zijn niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Er hoeven geen hogere grenswaarden te worden aangevraagd. Voor de Wet geluidhinder zijn deze woningen zogenaamde "reeds geprojecteerde woningen".

Water

Het bouwplan ligt nabij de Gasthuisgracht. Deze is opgenomen in de gemeentelijke ecologische waterstructuur. De gemeente heeft voornamelijk niet het voornemen om extra oppervlaktewater in de binnenstad te gaan creëren om tegemoet te komen aan de waterbehoefte. In het waterkader Haaglanden wordt er gewerkt aan het bepalen van de regionale wateropgave. Indien uitbreiding van het boezemwater gewenst is, zal uit de door het waterkader uitgevoerde studie blijken waar dat te realiseren is. Er is geen relatie met de afwijking van het bestemmingsplan voor dit aspect.

Functies

Er vindt geen functiewijziging plaats binnen het bouwblok. De bestemming blijft 'woon- en detailhandelsdoeleinden'. De parkeerfunctie komt echter op maaiveld. Er wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld aan inpandig parkeren.

Bodem

Door het parkeren te realiseren op maaiveld in plaats van in een kelder, hoeft er minder grond te worden ontgraven. Hierdoor hoeft er minder grond te worden afgevoerd.

Luchtkwaliteit

In het kader van het plan "veld 2 Zuidpoort" (hierna te noemen: het Plan) is een onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. Doel van het onderzoek is het vaststellen en toetsen van de luchtkwaliteit in de volgende situaties:

- de huidige situatie 2004 (is meest recente jaar)
- de situatie 2010 (grenswaarde NO₂);
- de situatie tien jaar na realisatie (2015);

In het gebied komen 22 appartementen en een parkeervoorzieningen. De in relatie tot het bestemmingsplan afwijkende parkeervoorziening komt ter vervanging van de in de huidige situatie al aanwezige 28 parkeerplaatsen.

Het Besluit luchtkwaliteit (Stb. 2001, 269) van 11 juni 2001 stelt dat voldaan moet worden aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. De normen gelden overal in de buitenlucht, uitgezonderd de arbeidsplaats. De belangrijkste twee normen zijn de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀), die vanaf 2010 respectievelijk 2005 van kracht zijn. De overige te onderzoeken stoffen zijn lood, benzeen, zwaveldioxide en koolmonoxide. De normen voor deze stoffen worden echter tegenwoordig niet meer overschreden.

Naast de grenswaarden heeft het Besluit luchtkwaliteit het ook over plandrempels voor NO₂ en PM₁₀. De plandrempels liggen hoger dan de grenswaarden, en nemen bovendien ieder jaar af, totdat ze in 2010 respectievelijk 2005 gelijk zijn aan de grenswaarden. Voor PM₁₀ is

2005 op dit moment nog een toekomstige situatie. Het jaar 2005 moet in zijn geheel voorbij zijn voordat een uitspraak kan worden gedaan over het voldoen aan de normen.

De plandrempels geven het kwaliteitsniveau aan waarbij mag worden verondersteld dat locaties die voldoen aan de plandrempeel door generieke maatregelen in 2010 respectievelijk 2005 zullen voldoen aan de grenswaarde. Bij overschrijdingen van de plandrempels dient een actieplan opgesteld te worden. De gemeente Delft heeft voor NO₂ een dergelijk plan in 2004 gemaakt (het "Plan van Aanpak luchtkwaliteit"). Medio mei 2005 verschijnt een nieuw en geactualiseerd Plan van Aanpak 2003 – 2020. Omdat de problematiek van het fijn stof gemeenteeverschrijdend is heeft het ministerie van VROM de taak op zich genomen om voor PM₁₀ een actieplan op te stellen.

Interpretatie Besluit luchtkwaliteit

Overeenkomstig de zogenaamde 'Brief van Van Geel' d.d. 30 september 2004 (hierna te noemen: de Circulaire) en het daarop afgestemde beleid van de provincie Zuid-Holland, is het plan getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit voor wat betreft de jaargemiddelde¹ grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀, en alleen voor die bestemmingen waar mensen langere tijd verblijven (gevoelige bestemmingen):

"(...) de volgende locaties zijn als voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen aan te merken

- 1° woningen of bouwwerken die voor bewoning worden gebruikt
- 2° gebouwen voor kinderopvanginstellingen,
- 3° gebouwen voor gezondheidszorginstellingen,
- 4° gebouwen voor onderwijsinstellingen of
- 5° sportterreinen"

De Circulaire stelt dat toetsing aan de overige normen achterwege kan blijven, maar dat wel de berekende concentraties inzichtelijk moeten worden gemaakt. De Circulaire stelt eveneens dat voor de niet-gevoelige bestemmingen de luchtkwaliteit niet getoetst hoeft te worden.

De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat zij de luchtkwaliteit bij ruimtelijke plannen beoordeelt overeenkomstig de Circulaire.

Onderzochte wegen

Bij de bepaling van de optredende concentraties, ter plaatse van de bestaande woningen en de nieuw te realiseren gevoelige bestemmingen, zijn de in tabel 1 weergegeven wegen relevant. De overige wegen rondom het gebied liggen op een te grote afstand (> 30 meter) om maatgevend te zijn (CAR II berekent de concentraties van stedelijke wegen tot een maximum afstand van 30 meter uit de as van de weg). De verkeersintensiteiten zijn afkomstig uit het gemeentelijk verkeersmodel.

Tabel 1a. onderzochte wegen met intensiteiten

weg	intensiteit [mvt/etm] 2010 excl. nieuwbouw	intensiteit [mvt/etm] 2010 incl. nieuwbouw
Kruisstraat	3800	3800
Yperstraat	< 500	< 500
Gasthuislaan	< 500	< 500

Rekenresultaten huidige situatie

Er liggen in de huidige-, alsook in de toekomstige situatie, geen woningen op een afstand van minder dan 5 meter van de wegas. In 2004 zijn er geen woningen blootgesteld aan jaargemiddelde concentraties die boven de grenswaarden lagen. Het aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelden voor fijn stof was in 2004 lager dan de toegestane 35.

¹ Jaargemiddelde: de gemiddelde concentratie NO₂ over een heel jaar

Voor de overige stoffen zijn nergens in Delft overschrijdingen geconstateerd.

Tabel 2. huidige situatie luchtkwaliteit 2004

weg	berekende afstand	NO ₂	PM ₁₀
Kruisstraat	5 m.	40 µg/m ³	30 µg/m ³
Yperstraat	5 m.	36 µg/m ³	28 µg/m ³
Gasthuislaan	5 m.	36 µg/m ³	28 µg/m ³

Rekenresultaten toekomstige situaties

Met behulp van CAR II versie 4.0 is de luchtkwaliteit voor 2010 en 2015 onderzocht. Voor deze berekening is ervoor gekozen om de cijfers van 2020 te gebruiken voor zowel de berekening van de luchtkwaliteit in 2010 als voor 2015. Dit is een worst-case benadering. Hiermee is verondersteld dat zowel de situatie 2010 als de situatie 2015 voldoende is berekend. Zie de bijlagen voor de resultaten.

Tabel 3. situatie luchtkwaliteit 2010

weg	berekende afstand	NO ₂	PM ₁₀
Kruisstraat	5 m.	33 µg/m ³	32 µg/m ³
Yperstraat	5 m.	31 µg/m ³	31 µg/m ³
Gasthuislaan	5 m.	31 µg/m ³	31 µg/m ³

Nieuwe bestemmingen

In het gebied zijn (nieuwe) bestemmingen voorzien. Het betreft 22 woningen. Deze woningen zijn nieuw, maar niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De 28 parkeerplaatsen zijn niet nieuw, maar wel strijdig. Deze bestemmingen genereren een bepaalde hoeveelheid (auto)verkeer. De (bruto) toename van het verkeer ten gevolge de voornoemde 22 woningen is (verwaarloosbaar) klein, alsook het effect hiervan op de luchtkwaliteit. Daar komt bij dat deze woningen niet strijdig zijn met het vigerend bestemmingsplan. Er vindt netto een verlaging van de verkeersintensiteiten plaats ten gevolge van het verdwijnen van een flink aantal parkeervakken. In de huidige situatie bevinden zich op dit terrein een honderd-tal parkeervakken. Dit worden er straks 28 in pandig. Bovendien is de parkeercapaciteit al opgenomen in het vigerende plan alleen in ondergrondse vorm. Ten opzichte van het vigerende plan is er dus geen sprake van een verslechtering voor de luchtkwaliteit.

In het gemeentelijk verkeersmodel dat gebruikt is voor de prognoses is dit plan als vaststaand gegeven meegenomen. Ook in het gemeentelijk Plan van Aanpak luchtkwaliteit d.d. 2 juni 2004, en het in voorbereiding zijnde Plan van Aanpak 2003 – 2020, is het plangebied meegenomen bij de berekening van de luchtkwaliteit in 2010.

Nieuwe bestemmingen per saldo

De nieuwe woningen genereren extra verkeer. Het effect op de luchtkwaliteit is verwaarloosbaar, en door afronding nihil. Het aantal parkeerplaatsen neemt af ten opzichte van de huidige situatie, en geeft derhalve een positief effect.

Conclusie

De te projecteren functies voldoen aan het Besluit luchtkwaliteit.

Er treedt geen verslechtering op van de luchtkwaliteit op andere wegen dan die hier onderzocht zijn.

Stedenbouwkundig

Ruimtelijk heeft de wijziging van parkeren onder het maaiveld naar parkeren op de begane grond geen gevolgen. Aan het vereiste van parkeren op eigen terrein wordt voldaan. Voor het overige past het bouwplan binnen de bepalingen van het vastgestelde bestemmingsplan.

Planologisch zijn er geen bezwaren aanwezig voor het bovengronds situeren van de parkeerplaatsen.

6. Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

De locatie is volgens het streekplan Zuid-Holland West (februari 2003) gelegen binnen de aangegeven rode contouren. Binnen deze contouren moeten alle stedelijke voorzieningen gerealiseerd worden. In het Streekplan kent deze locatie de legenda-eenheid "Woongebied" met de aanwijzing "Beschermd stads- of dorpsgezicht". In het Regionaal Structuurplan Haaglanden (februari 2002) is de locatie bestemd als "Bestaand stads- en dorpsgezicht" en bestemd als "stadscentrum/ nevencentrum detailhandel".

De realisatie van een parkeergarage is volgens beide plannen akkoord.

7. Procedure

Om medewerking te kunnen verlenen aan onderhavige ontwikkeling is een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO vereist. Het realiseren van de parkeergelegenheid voor de woningen valt onder de bepalingen van het beleid van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland (d.d. februari 2004) met betrekking tot het artikel 19 lid 2 WRO. Hierdoor is er op voorhand een bijzondere verklaring van geen bezwaar verleent.

Ten behoeve van deze vrijstelling dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Het voornemen tot vrijstelling zal ter inzage worden gelegd voor zienswijzen voor de duur van vier weken. Bij eventuele zienswijzen zal er een hoorzitting plaatsvinden. Op de aanvraag om bouwvergunning en vrijstelling zullen B&W vervolgens een besluit nemen.

8. Samenvatting

De ruimtelijke onderbouwing ziet op de bouw en gebruik van de parkeergarage op de begane grond en heeft betrekking op de vrijstelling ten behoeve van een bouw en gebruiksfunctie. Vanuit de verschillende disciplines zijn er geen beletselen om de parkeergarage, anders dan ondergronds zoals bepaald in het bestemmingplan, bovengronds te realiseren.

De parkeergarage zal gerealiseerd kunnen worden door middel van een artikel 19 lid 2 WRO-procedure. Hiervoor zal het bouwplan voor de duur van vier weken ter inzage worden gelegd voor zienswijzen.