



Aan
de leden Commissie Duurzaamheid
24 januari 2006
Van
Sjon Hibender
Afschrift aan

Memo

Datum
19-01-2006
Opsteller

Onderwerp
Informatie- en inspraakavond ontwikkelingsvisie
Pauwmolen op 17 januari

Bijlage

Ter toelichting (staat niet in het verslag)

In de directe omgeving van de Pauwmolenlocatie is op 3 januari jl. op ruim 300 huisadressen een uitnodigingsbrief bezorgd.

In de twee buurtsupers en het wijkcentrum Wippolder is een aankondigingsposter opgehangen.

In de Stadskrant van 6 januari en in de Delftse Post van 11 januari stond de inzage-termijn en de informatie- en inspraakavond aangekondigd.

Op 10 januari is de uitnodiging en een exemplaar van de ontwikkelingsvisie bezorgd bij de bewonersvereniging Delfgauwseweg 106 t/m 126, bewonersvereniging Professorenbuurt, bewonersvereniging Koningin Emmalaan, de belangenvereniging TU noord en in het wijkcentrum Wippolder.

Aanwezig

namens de gemeente Delft:

Sjon Hibender (projectleider), Laurens Engelbrecht (stedenbouwkundige), Margot de Vaal (RO-jurist), Marianne van der Lugt (verslag)

Namens het architectenbureau: Hans Kaashoek en Judith de Vlaming

Namens Variant Vastgoedgroep: Wim Beerbaum, Johan Bruikman, Michel Paalvast

Ca. 50 omwonenden/belangstellenden

Afwezig

n.v.t.

Verslag

Datum

17-01-2006

Ons kenmerk

Onderwerp

Verslag Informatieavond Ontwikkelingsplan Pauwmolen
17 januari 2006

Opsteller

M.J. van der
Lugt-van 't Hof

Bijlage

†

* vraag omwonende

@ antwoord vertegenwoordiger gemeente of architect

Opening

Sjon Hibender opent de informatieavond en heet alle aanwezigen welkom. Hij deelt mede dat er een verslag wordt gemaakt van deze avond. Het verslag wordt toegezonden aan degenen die de aanwezigheidslijst hebben ingevuld.

Het plan voor woningbouw dat vanavond wordt gepresenteerd betreft een particulier initiatief. De grond is particulier eigendom.

De gemeente heeft de randvoorwaarden opgesteld voor het plan. B&W staat achter de randvoorwaarden.

Er zal een vrijstellingsprocedure gevolgd worden, omdat de huidige bestemming 'bedrijfsdoeleinden' is het plan uitgaat van 'woningbouw'.

Procedures

Laurens Engelbrecht licht aan de hand van sheets de randvoorwaarden en procedures toe.

Het plan is een initiatief van Variant Vastgoedontwikkeling. Een eerder plan met een toren van 70 m hoog is door de gemeente afgewezen vanwege de te grote massa.

De gemeente heeft de ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld voor het voorliggende plan/ontwikkelingsvisie. Intussen is ook de nota bouwhoogten vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin wordt de locatie Pauwmolen aangeduid als 'initiatiefgebied' voor bebouwing hoger dan er op dit moment is.

Uitgangspunt voor een hoogteaccent is een 2^e linie hoogbouw, niet hele hoge accenten aan de A13, maar lagere accenten aan de centrumring.

De ruimtelijke randvoorwaarden hebben geleid tot een 'enveloppe' waarbinnen de architectonische studie moet blijven. Het hoogteaccent mag maximaal 55 m hoog zijn en ligt aan de snelwegzijde van de locatie.

B&W hebben op 20 december 2005 hun goedkeuring gegeven aan de ontwikkelingsvisie en die ter inzage vrijgegeven. De visie ligt vanaf 10

januari tot 21 januari ter inzage. Vanavond is de informatie en inspraakavond. Op 24 januari buigt de raadscommissie zich over de ontwikkelingsvisie waarbij het verslag van deze avond wordt meegezonden.

* Hoe kunnen mensen reageren die vanavond niet kunnen komen?

@ Alleen vanavond is mondelinge inspraak op de ontwikkelingsvisie mogelijk, conform de in december door de gemeenteraad vastgestelde procedure voor ontwikkelingsvisies. De ontwikkelingsvisie van vanavond betreft geen ruimtelijke onderbouwing, maar de ontwikkelingsrichting, als voorzet voor het ontwikkelingsplan.

Van de inspraak van vanavond wordt een verslag gemaakt dat met de ontwikkelingsvisie wordt meegezonden aan de raadscommissie. De raadscommissie weegt de ontwikkelingsvisie en beslist op 24 januari of de visie kan worden uitgewerkt naar een ontwikkelingsplan. Het ontwikkelingsplan wordt t.z.t. weer aangeboden aan B&W en na vrijgeving door B&W ter inzage gelegd/voor inspraak vrijgegeven. Het ontwikkelingsplan wordt na de inspraakperiode samen met een verslag van de mondelinge inspraak behandeld door de Raadscommissie. Na de Ontwikkelingsplanprocedure volgen nog de vrijstellingsprocedure en de bouwvergunningsprocedure.

* Waarom is er zo'n haast bij dit plan?

@ Er is met het plan op zich geen haast, maar er is op 24 januari een raadscommissievergadering. Die commissie heeft de ontwikkelingsvisie geagendeerd voor 24 januari in plaats van 7 februari (7/2 is de laatste commissievergadering voor de verkiezingen).

De raadscommissievergadering is openbaar. Het is mogelijk daar in te spreken. De wens in te spreken moet vooraf gemeld worden. De agenda voor de raadscommissie kan gevonden worden via internet en in de Stadskrant.

* Ontvangen de bewoners een uitnodiging voor de raadscommissie?

@ Voor raadscommissievergaderingen worden geen uitnodigingen verzonden. Raadscommissies worden aangekondigd via de Stadskrant. Alle aanwezigen zijn overigens bij deze uitgenodigd voor de raadscommissievergadering van 24 januari.

Presentatie door architectenbureau KOW

Architectenbureau KOW heeft het ontwerp gemaakt in opdracht van de projectontwikkelaar Variant Vastgoedontwikkeling.

Hans Kaashoek en Judith de Vlaming van KOW presenteren de massastudie aan de hand van een virtuele presentatie.

KOW heeft het plan ontwikkeld binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden voor o.a. hoogte en breedte ("enveloppe").

Voor het ontwerp is gebruikt gemaakt van de knik in de A-13 en de knik in het terrein. Het hoogteaccent ziet er uit als een opengeslagen boek.

Het ontwerp behelst een U-vormig gebouw als plint (4 verdiepingen) en een hoogteaccent van 15 verdiepingen met appartementen, een parkeergarage van 2 lagen met 76 parkeerplaatsen, een waterpartij (berging/buffer) aan de noordzijde en een groen binnenhof. Het hoogteaccent wordt 50 m hoog, 30m breed en 12 m diep. De bomenpartij/de houtwal langs de Jan de Oudeweg blijft. Het gebouw wordt ontsloten via de Jan de Oudeweg. De

ingang van de parkeergarage ligt tegenover de kopse kant van Koningin Emmalaan (zuidelijke rij). Daardoor heeft niemand last van binnenschijnende koplampen.

De bezonningsstudie toont dat 4 woningen op 21 maart en 21 september een uur geen zon hebben (ongeveer tussen 10.00 en 12.00 uur).

* Het is al zo druk door Emerald. In het spitsuur is er altijd opstopping bij de rotonde. Nu komt daar ook nog het verkeer bij van/naar het nieuwe gebouw.

* In de uitnodigingsbrief staat dat gedacht wordt aan een toren van 12 lagen, dat is $12 \times 3 = 36$ m. Nu zijn het ineens 15 verdiepingen.

@ Sjon Hibender excuseert zich voor deze onduidelijkheid in de brief. Bedoeld wordt een hoogteaccent van 12 lagen bovenop 4 lagen in de plint (in het gepresenteerde plan worden dat er 3).

* Bewoner vindt dit kiezersbedrog en meldt dat we elkaar wel tegen komen bij de bestuursrechter.

* Waarom wordt gekozen voor zo'n hoog gebouw?

@ O.a. omdat er betaalbare woningen nodig zijn voor jonge mensen. De bevolking van Delft vergrijsd en neemt af. De gemeente Delft wil dat tegen gaan.

* Heeft de inspraak van vanavond effect?

@ Het is aan de raadscommissie om dat te bepalen.

* Bewoner (Delfgauwseweg) constateert dat hij door de toren 2 uur minder zon in zijn woonkamer zal hebben.

* De bezonningsstudie toont niet welk effect de toren heeft op de woningen aan de oostkant van de snelweg. Ook zijn de effecten op de bezonning op 21 december niet aangegeven.

@ Afgesproken wordt de bezonningsstudie (bij het ontwikkelingsplan) uit te breiden naar 4 jaargetijden, op verschillende tijden van de dag, en ook naar de oostkant van de snelweg.

* Spreker zou graag met de gemeente de afspraak maken dat het gebouw niet hoger wordt dan de hinderschaduw toelaat.

@ Die afspraak kan niet gemaakt worden. In deze maatschappij hebben we te maken met veel verschillende belangen.

* Is het gebouw, de opengeslagen boekvorm wel te zien vanaf de Rijksweg met daarlangs het geluidsscherm?

@ De plint niet, de toren wel.

* Het gebouw heeft een boekvorm, de toren vormt een baken. Waarom redeneert de gemeente niet voor haar bewoners in plaats van voor toevallige passanten die over de rijksweg rijden? Spreker mist dat in de beschouwing. Ook de ontsluiting vormt een probleem. Daar wordt gewoon overheen gewandeld.

* De bebouwing en de locatie staan niet met elkaar in verhouding.

* Het is een mooi gebouw, maar ik wil het gewoon niet hebben.

* Maak van de locatie een speelplek.

PAUZE

Vervolg presentatie + vragenronde

De architect laat referentiebeelden zien van groene gebouwen van andere architecten en van gebouwen die door KOW zijn ontworpen.

Voorbeelden van door KOW ontworpen gebouwen zijn De Bolder in Schiedam, V&D in Gorkum en de toren in het Benoordenhout in Den Haag. Het gebouw krijgt een gemetselde gevel met een warme uitstraling en een overstekend dak. Het gebouw moet passen op de plek en in de omgeving en daar ook een meerwaarde aan geven.

Het is de bedoeling het hart van het gebouw groen te ontwikkelen en ook langs de gevels groen aan te brengen, b.v. klimop. Met groen wordt ook een klein deel van de luchtvervuiling opgelost.

* De krantenberichten over terugbrengen van luchtvervuiling met groen worden volgens spreker tegengesproken door TNO-onderzoek.

@ De architect gaat uit van de gegevens die hij heeft. Alle positiefs op het gebied van terugdringen van luchtvervuiling in Nederland is meegenomen.

* Breng op de plek een gebouw in de vorm van een molen terug. Een 'open boek' ziet niemand.

@ Een molenvorm is moeilijk bruikbaar.

Er komt een gebouw dat past in de omgeving. Het krijgt een uitstraling die past bij de jaren 30 met een gemetselde gevel en overstekken.

Gekozen is uit te gaan van de knikken in het terrein, van een slank volume en van een transparant trappenhuis tussen de 2 delen.

Voor de verlichting van het trappenhuis en de noodtrappenhuisen wordt gedacht aan gekleurde verlichting zoals bij het trappenhuis van Bacinol.

* Er is al zoveel licht in de Randstad. Nu komt er weer iets bij.

* Het interesseert de bewoners niets dat het gebouw een open boek-vorm krijgt, het interesseert de bewoners alleen dat het in de weg staat. Wat zijn de argumenten voor een toren van 55 m?

* Zijn er met het project bepaalde kosten gemoeid voor aankoop en grondkosten. Komt de gemeente uit de kosten?

@ Het gebouw kost de gemeente niets. De grond is immers al particulier eigendom en het plan is een particulier initiatief. De gemeente stelt de randvoorwaarden en bewaakt de procedures.

@ De architect geeft aan dat de 55 m financieel gezien de kritische hoogte is voor de projectontwikkelaar. Ieder jaar wordt het door renteverlies duurder, waardoor het gebouw dan financieel gezien dan eigenlijk hoger zou moeten worden.

De gemeente maakt economische en huisvestings-afwegingen.

De raadscommissie geeft het eindoordeel over de plannen

* De locatie komt nu zo mooi uit in de diverse verkeersassen. Die komen anders te liggen bij de opening van de N470 in 2007. Het verkeer verplaatst zich dan naar de afrit bij Delft Zuid. Zet het gebouw daar neer.

@ Het Pauwmolenterrein is een particulier eigendom is.

* Het is nu al gevaarlijk om lopend de Jan de Oudeweg over te steken. Dat wordt met meer verkeer erbij alleen maar erger.

* Ook in de Koningin Emmalaan wordt erg hard gereden.

* Ikea mag waarschijnlijk geen hotel bouwen als gevolg van fijnstof. Hoe zit dat hier.

@ Fijnstof betreft een landelijk probleem.

Alle benodigde milieuonderzoeken zullen worden uitgevoerd; alle benodigde milieuprocedures worden gevoerd. Er zal worden voldaan aan alle wettelijke eisen.

* Hoe zit het met de ontsluiting? Er komt meer verkeer bij. Door Emerald is het al zo druk. Er zijn er nu al dagen dat het in de spits komend vanaf de Nassaulaan 20 minuten duurt om bij de rotonde te komen.

Spreker wil graag een visie van de gemeente op een oplossing voor dit probleem.

* Hoe zit het met parkeren. 76 parkeerplekken voor 180 woningen is te weinig. In de praktijk zullen dat 180 auto's worden. Bewoners en bezoekers zullen parkeren in de buurt. Er is nu al een probleem als er een verjaardag is in de buurt. Ontwikkel een visie op de oplossing van dit probleem.

@ Uitgegaan wordt van de door de gemeente gestelde parkeernormen. Die normen leiden tot 76 parkeerplaatsen in de gebouwde parkeervoorziening van 2 lagen.

In het plan wordt uitgegaan van 111 woningen van 35 m² met een parkeernorm van 0,3 = 33,3 parkeerplaats. 50 woningen van 45 m² krijgen ook een parkeernorm van 0,3 = 15. Voor woningen van 45 tot 70 m² (18 stuks) wordt de norm 0,8 gehanteerd = 14,4. Voor de 790 m² commerciële ruimte wordt uitgegaan voor de parkeernorm 1,7 per 100m² = 13,4. Totaal 76 parkeerplaatsen.

Bovengenoemde aantallen woningen betreffen aannames. In een later stadium worden de plannen gedetailleerd getoetst op het parkeerbeleid/de parkeernormen.

* Wat voor soort bedrijven komen er? I

@ Bedrijven in een lage milieuklasse.

* Kan er b.v. een fysiotherapeut komen?

@ Dat lijkt mogelijk. De gemeente heeft een vestigingsbeleid. Bij bepaalde functies horen bepaalde parkeernormen.

* Spreker mist een fietspad op deze verkeerskundig ingewikkelde plek.

@ Omdat het terrein groter is dan nodig voor het gebouw, komt daarop over de noordkant een fietspad vanaf de Koningin Emmalaan richting Delfgauw. Er is 7 m beschikbaar beschikbaar voor een verbreed fietspad

* In hoeverre staat het tijdstip van deze presentatie in relatie met de geruchten over sloop van de woningen aan de Jan de Oudeweg? In dat geval zouden de woningbouwplannen, niet doorsneden door een weg, op kunnen schuiven richting rijksweg. Er kan toch samengewerkt worden met Vestia?

@ De geruchten over sloop zijn bij de aanwezigen van de gemeente niet bekend.

Daarnaast betreft de bouw op de Pauwmolenlocatie een particulier initiatief.

* Wanneer begint de bouw?

@ Op zijn vroegst over 1 ½ jaar. De bouw duurt circa 1 jaar.

* Op de Koningin Emmalaan zijn in het kader van de ecologische zone milieuvriendelijke oevers aangelegd. Wordt de ecologische zone nu opgedoekt?

@ Aan de Koningin Emmalaan wordt niets veranderd. De houtwal langs de Jan de Oudeweg blijft staan. Het hart van het gebouw wordt groen ontwikkeld. Gekeken wordt naar groen langs de gevel. Voor de volgende presentatie tekenen wij de bomen ook in.

* Spreekster heeft zorgen over de waarde van haar huis, vanwege het veranderende uitzicht. Zij vraagt of eventuele schadeclaims van de gemeente geen aanleiding zijn om voor de gemeente om de hoogte van het gebouw omlaag te brengen. Hoe gaat de gemeente daarmee om. Houdt de gemeente daar nu al rekening mee?

@ Na verlening van de vrijstelling en de vergunning kan een verzoek om planschade worden ingediend.

De gemeente heeft nu al rekening gehouden met de omgeving bij het bepalen van de hoogtegrens van 55 m.

* Hoe is het uitzicht vanaf de portiekwoning aan de Jan de Oudeweg.

@ Met de virtuele presentatie wordt het uitzicht vanaf dat punt getoond. Daarin ontbreken nog de flinke populieren die blijven staan.

* Wat is de afstand van de 2 woningen aan de Delfgauwseweg tot aan het gebouw?

@ 62 m tot aan de hoogbouw; 48 m tot aan de plint.

* Van wie is de grond met de oude oprit naar de A13?

@ Van Rijkswaterstaat.

* Door de aanleg van de rotonde zijn scheuren in muren ontstaan. Hoe gaat dat straks met heien?

@ De aannemer is verplicht vooropnames te maken van de gebouwen rondom.

* Wordt er door de gemeente hulp verleend bij het aansprakelijk stellen van de aannemer in het geval er schade ontstaat?

@ Dit verzoek wordt genoteerd. Op dit moment is daarover nog niets bepaald.

* De grondwaterproblematiek kan niet in voldoende mate beheerst worden. De parkeergarage haalt een bepaald volume weg. Een betonnen bak als buffer is niet voldoende. Waar gaat het water heen dat ernaast valt?

@ Het gebouw zal geen drukkend effect op de omgeving hebben. Overtolig hemelwater wordt opgevangen in de buffer.

Er zijn berekeningen van het Hoogheemraadschap en voorwaarden waaraan zal worden voldaan.

* Bewoners zijn verantwoordelijk voor wat er op eigen terrein gebeurt, maar kunnen geen invloed uitoefenen op gevolgen voor de grondwaterstand.

Wordt er vooraf een nulmeting uitgevoerd naar grondwaterstanden en

vochtigheid in kelders?

@ De waterberging zal voldoen aan de eisen van het Hoogheemraadschap. Een nulmeting is niet gebruikelijk.

* De gemeente geeft straks toestemming voor woningbouw langs de rijksweg. Gaat dat ook gebeuren op andere locaties langs de rijksweg?

@ Er kan alleen toestemming worden gegeven als plannen voldoen aan de wettelijke eisen en regelingen.

Hoe staat het met de vervuiling op het terrein.

@ Er zal verder onderzoek worden gedaan naar vervuiling op het terrein. Vervuilde grond moet worden gesaneerd.

* Kan de aanwezigheidslijst meegestuurd worden met het verslag?

@ Dat kan als de aanwezigen daar geen bezwaar tegen hebben.

Geen van de aanwezigen heeft hier bezwaar tegen.

Afgesproken wordt dat de aanwezigheidslijst met het verslag wordt meegestuurd.

* Spreker is erg benieuwd over wat de gemeente als conclusie meeneemt uit de bijeenkomst van vanavond in de verdere ontwikkelingen van het plan.

@ Het is nog te vroeg daar iets over te zeggen. Het is bovendien aan de raadscommissie om conclusies te trekken uit de gemaakte opmerkingen.

* Het aanwezige raadslid Bot geeft aan dat de raadsleden kennis zullen nemen van de opvattingen door middel van het verslag van deze avond. Iedereen kan op 24 januari vanaf 20.00 uur de raadscommissievergadering bijwonen en 3 minuten inspreken. Degenen die willen inspreken moeten dat van tevoren melden. Dat kan bij mw. A. van Niesthoven, 2602639 of via het e-mail-adres griffie@delft.nl

De nog te volgen bouwvergunningsprocedure biedt ook beroeps- en bezwaarmogelijkheden.

Afsluiting

Sjon Hibender bedankt de aanwezigen voor hun inbreng.

PRESENTIELIJST INFOAVOND ONTWIKKELINGSVISIE PAUWMOLLEN 17 JANUARI 2006

naam	adres	postcode en woonplaats	telefoonnummer	e-mailadres
A. de Boer	Plein Delfzicht 2	2623 CA Delft		
J. Massar	Delfgauwseweg 309	2628 ES Delft		j-massar@yahoo.com
A. Heijting	Delfgauwseweg 184	2628 EX Delft		
N. Bos	Delfgauwseweg 102	2628 EW Delft		
C. J. Laros	Jan de Oudeweg 36	2628 XM Delft		
M.M. v.d. Werf-Laros	Jan de Oudeweg 23	2628 XL Delft	015 261 45 37	
P. Janszen	Delfgauwseweg 273	2638 ER Delft	015 256 80 38	
M. Vrolijk	Jan de Oudeweg 6	2628 XL Delft		micke@ch.tudelft.nl
J. den Uijl	Delfgauwseweg 317	2628 ET Delft		jdenuijl@tiscali.nl
K. van Leeuwen	Delfgauwseweg 393	2628 ET Delft		
A.F. Opzeeland	Delfgauwseweg 389/391	2628 ET Delft		
C. M. van Opzeeland	Delfgauwseweg 389	2628 ET Delft	015 257 07 05	
K. Smeve	Delfgauwseweg 333	2628 ET Delft		
J. Schenkeveld	Delfgauwseweg 106/108	2628 EW Delft		
C.J. de Beek	Koningin Emmalaan 90	2628 VT Delft		
J. Romberg	Delfgauwseweg 156	2628 EW Delft		
Van Kooten	Delfgauwseweg 152	2628 EW Delft		
De Joode	Delfgauwseweg 154	2628 EW Delft		
F. Bolman	Delfgauwseweg 124	2628 EW Delft		
F. v.d. Baan	Delfgauwseweg 114	2628 EW Delft		VANDEBaan@xs4all.nl
H. Klanker	Fuutlaan 31	2623 MX Delft		
IJ. Mastenbroek	Kon. Emmalaan 127	2628 VP Delft	015 261 74 50	
Wim Bot	Delfgauwseweg 281	2628 ER Delft		
John Driehuis	Delfgauwseweg 170	2628 EK Delft		
F. Coppeus	Delfgauwseweg 112	2628 EW Delft		
P.A. Wilbrink	Delfgauwseweg 295	2628 ES Delft		
F.T. van Houten	Delfgauwseweg 200	2628 EX Delft		
R. Dorsman	Kon Emmalaan 166	2628 VV Delft		

T.C. Hofman	Kon. Emmalaan 156	2628 VL Delft		
P.A. Buzing	Jan de Oudeweg 28	2628 XM Delft		
H.P. Broeckhuysen (bewonersvereniging professorenbuurt)	Prof. Henketstraat 62	2628 KN Delft		
D. Elsenaar (secretaris Bewonersvereniging Professorenbuurt)	Koningin Emmalaan 35	2628 VL Delft		