



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING  
VOLDERSGRACHT 21

Vermeercentrum

gemeente Delft  
Vakteam R.O.

14 december 2005



# VOLDERSGRACHT 21

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

### 1 Aanleiding

Op 1 maart 2004 is bouwvergunning verleend voor de bouw van 5 eengezinswoningen aan De Vlouw en de bouw van een woongebouw met op de begane grond detailhandel en daarboven in twee bouwlagen 4 appartementen aan de Voldersgracht. In een later stadium is een bouwvergunning verleend om onder het gebouw een kelder te maken. ten behoeve van bergruimte en opslag.

De Stichting Het Vermeerhuis heeft na vergunningverlening medio 2004 besloten in een deel van het pand het Vermeercentrum te vestigen. In het Vermeercentrum worden maatschappelijke activiteiten gedacht rond het thema van de schilder Vermeer. Het voorgestane gebruik past niet binnen het gebruik waarvoor vergunning is verleend. Ook het gebouw waarvoor vergunning is verleend moet op ondergeschikte delen worden aangepast om de beoogde functie te kunnen vervullen.

De bouwaanvraag voor het verbouwen tot Het Vermeerhuis is op 28 juli 2005 ingediend. Het gehele gebouw zal gebruikt worden voor sociaal-culturele doeleinden (Het Vermeercentrum), dus zowel de kelder, de begane grond als de eerste en tweede verdieping (totaal 843 m<sup>2</sup>).

### 2 Samenvatting

Ten behoeve van de vestiging van het Vermeercentrum in de pand Voldersgracht 21 is een vrijstelling nodig als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening omdat het voorgestane gebruik (sociaal-culturele doeleinden) voorzover gelegen boven de begane grond niet past in het bestemmingsplan en er bovendien sprake is van afwijkingen van de bouwvoorschriften zoals deze onderdeel uitmaken van de op 1 maart 2004 verleende bouwvergunning voor het pand. De wijzigingen zijn intern en hebben ruimtelijke geen effect. De sociaal- culturele functie past uitstekend op deze locatie gelegen in het hart van het oude stadscentrum.

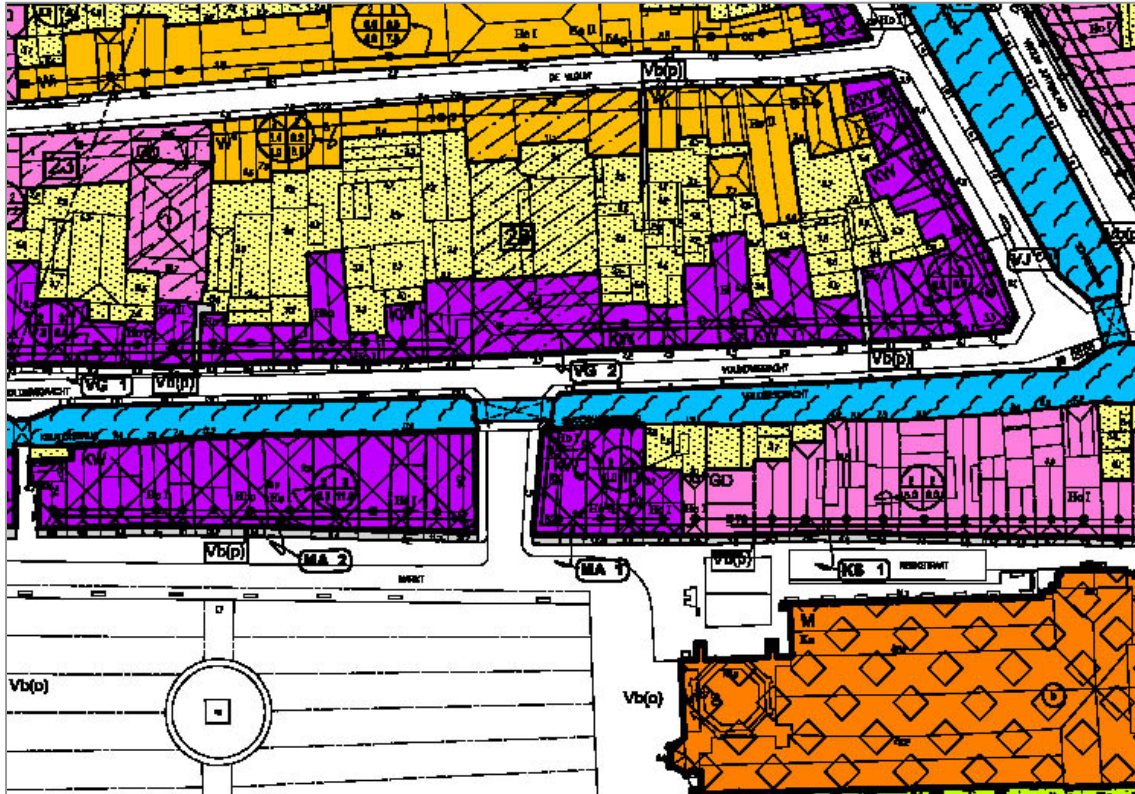
### 3 Toets aan het vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Binnenstad" (2002). De gronden waarop het bouwplan is geprojecteerd, hebben de bestemming 'kernwinkelgebied'(KW). De begane grond is bestemd voor detailhandel, "met dien verstande dat tevens dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, horeca en kantoren per pand zijn toegestaan, uitsluitend voor zover het desbetreffende adres voorkomt op de bij deze voorschriften behorende FLS-lijsten (functielimiteringssysteem) als bedoeld in bijlage IV bij deze voorschriften" (artikel 17, lid 1, a1). Dit is voor onderhavig perceel van toepassing, maar het geldt dan alleen voor de begane grond.

Het gebruik voor sociaal-culturele activiteiten (maatschappelijke doeleinden) van de eerste en tweede verdieping is strijdig met de bepalingen van de het bestemmingsplan en past ook niet binnen de voorschriften van de bouwvergunning.

Medewerking aan het bouwplan vereist een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor deze laatste vrijstelling kan gebruik worden gemaakt van de 'bijzondere verklaring van geen bezwaar' van Gedeputeerde Staten. Hieronder wordt begrepen het omzetten van bestaande functies in functies ten behoeve van voorzieningen van educatieve, recreatieve, sociaal-maatschappelijke aard in stedelijk gebied.





#### 4 Bestaande toestand

De locatie ligt aan de Voldersgracht, de oost-west lopende gracht direct ten noorden van de randbebouwing van de Markt. Het pand, een replica van het historische pand van de St. Lucasgilde zoals dat vroeger op die locatie heeft gestaan, staat in de rooilijn en vormt samen met belendende panden een wand. De straatgevel is monumentaal en bestaat uit twee lagen met een kapverdieping. De goothoogte is 7,45m, de nokhoogte is 11,70m. Het pand is direct ontsloten vanaf de Voldersgracht, de parkeervoorziening vanaf de Vlouw. De Voldersgracht behoort tot het kernwinkelgebied en de belendende panden bevatten hoofdzakelijk winkels.

#### 5 Stedenbouwkundige visie

##### 5.1 algemeen

Het plan voor het Vermeercentrum is bouwkundig alleen een interne wijziging op de ontwikkeling van winkels met daarboven woningen, waarvoor een bouwvergunning is afgegeven in maart 2004. Uiterlijk wordt niet afgeweken van dit plan. De ruimtelijke impact van het plan is in die zin gering.

De ruimtelijke vraag spitst zich toe op de vanuit stedenbouwkundige oogpunt wenselijkheid van een museum/educatief centrum in het kernwinkelgebied. De binnenstad is vanouds vestigingsplaats voor tal van maatschappelijke voorzieningen, zoals het stadhuis, het kantongerecht maar zeker ook musea. Het Vermeercentrum is goed passend in de ruimtelijke structuur van de binnenstad.

##### 5.2 mobiliteit

Het gebouw voorziet in de realisatie van 19 parkeerplaatsen. Deze zijn zowel ten behoeve van de 5 woningen aan de Vlouw als voor het Vermeercentrum.

Op basis van de op 30 juni 2003 door de raad vastgesteld parkeernormen dienen nieuwbouw- en verbouwprojecten te voorzien in de eigen minimale parkeerbehoefte. Voor woningen in de binnenstad geldt een norm van 1,4 parkeerplaats per woning; voor musea een norm van 0,3 – 0,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. Voor de 5 woningen dienen 1,4 x 5 = 7 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden, voor het museum 0,5 x 843/100 = 4,2 parkeerplaatsen op eigen terrein. In totaal dient het plan minimaal 12 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Het plan voldoet met 19 parkeerplaatsen aan de Delftse parkeernormen.

Daarnaast ligt het plan binnen vergunninggebied B (binnenstad) en het autovrije gedeelte van de binnenstad. Voor toekomstige gebruikers van de woningen en het Vermeercentrum gelden de regels voor het autovrije gedeelte en het vergunningparkeren in gebied B. Daarnaast kunnen bezoekers van de woningen en Vermeercentrum gebruik maken van betaalde parkeervoorzieningen in de binnenstad.

De bereikbaarheid van Voldersgracht 21 per fiets en openbaar vervoer is goed. Op de Markt ligt een bushalte met een directe verbinding met het NS-station Delft en omliggende wijken. De buslijnen 60, 61 en 62 halteren op de Markt. Daarnaast ligt het pand binnen de invloedssfeer van het NS-station. Het perceel ligt bovendien op een acceptabele loopafstand van de stadsfietsroutes Markt – Oude Langendijk en Verwersdijk – Vrouwenregt – Oosteinde.

De Voldersgracht is door zijn gelijkvloerse inrichting zeer toegankelijk voor alle voetgangers: mindervaliden en validen.

### **5.3 kables en leidingen**

De vrijstelling niet leidt tot extra ingrepen in de grond en zal geen invloed hebben op kables en leidingen.

### **5.4 milieu**

#### Water

Het betreft hier een functiewijziging van een pand waar de bouwvergunning al voor verleend is. De vrijstelling is niet van invloed op de waterberging of de waterkwaliteit.

#### Ecologie

Het betreft hier een functiewijziging van een pand waar de bouwvergunning al voor verleend is. De vrijstelling zal geen invloed hebben op het voorkomen van soorten.

#### Luchtkwaliteit

Omdat het Vermeercentrum in een voetgangersgebied ligt is er zeer weinig verkeer. Hierdoor is de luchtkwaliteit gelijk aan de achtergrondconcentratie. De achtergrondconcentratie voldoet aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit.

#### Geluid

Het Vermeercentrum is een museum. Musea zijn niet geluidgevoelig op grond van de Wet geluidhinder.

#### Geur

Het pand ligt binnen de lichte geurhindercontour van DSM Gist. Een museum is een geurgevoelige bestemming type 2. Deze is toegestaan binnen de lichte stankhindercontour.

## Bodem

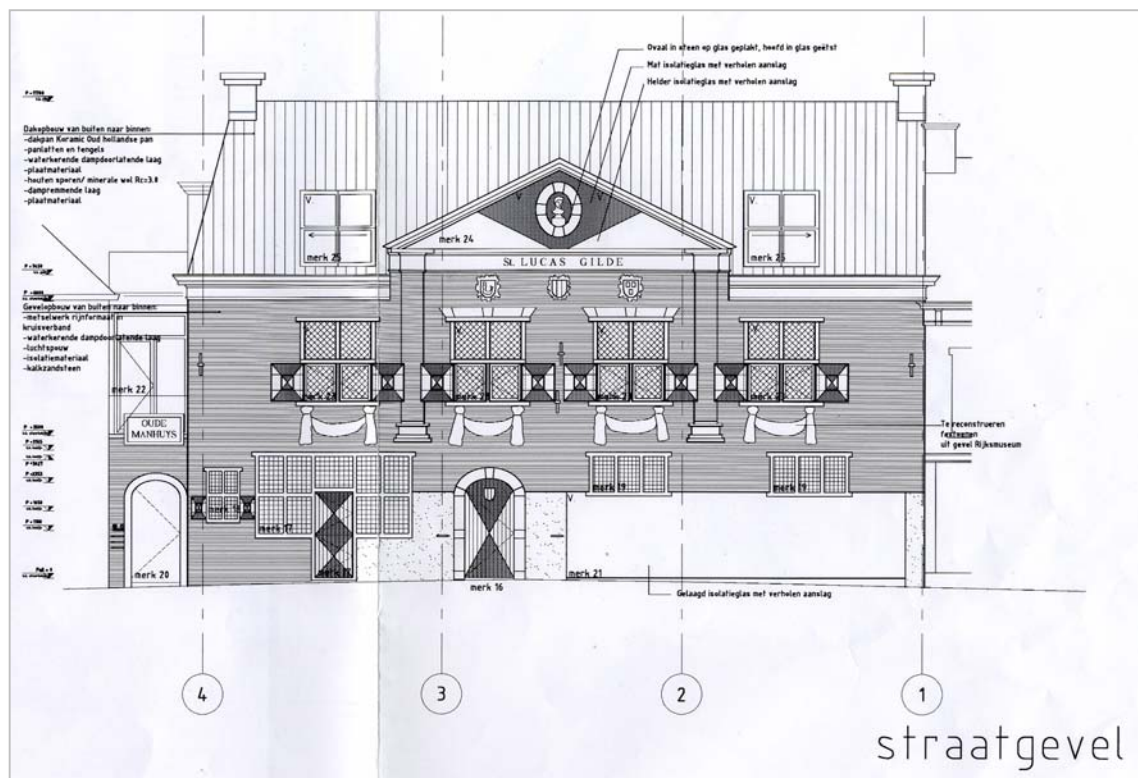
Ten behoeve van de bouwvergunning van 1 maart 2004 is er bodemonderzoek uitgevoerd. De nieuwe functie is minder gevoelig dan de functie waar de vergunning voor is verleend. Het bouwvolume blijft hetzelfde. De bodem is geschikt voor de beoogde functie.

## Externe veiligheid

Het pand ligt niet binnen risicocontouren of in de nabijheid van bedrijven die relevant zijn voor externe veiligheid. Ook bevindt het zich niet in de nabijheid van een route gevaarlijke stoffen.

## Milieuzonering bedrijven

Een museum (SBI 9251) valt in categorie 1 van de Lijst van Bedrijfstypen. In de binnenstad zijn categorie 1 en 2 bedrijven zonder meer toegestaan. Deze categorieën bedrijven geven geen tot minimale hinder voor de omgeving. Categorie 1 bedrijven kunnen zich in hetzelfde pand vestigen waarin ook milieugevoelige bestemmingen zoals woningen, aanwezig zijn.



## **5.5 ruimtelijke structuur**

Het complex staat in de rooilijn in een gevelwand. Het plan voor het Vermeercentrum is bouwkundig alleen een interne wijziging op de ontwikkeling van winkels met daarboven woningen, waarvoor een bouwvergunning is afgegeven in maart 2004. Uiterlijk wordt niet afgeweken van dit plan. De ruimtelijke impact van het plan is in die zin gering.

## **5.6 functies**

De Voldersgracht behoort tot het kernwinkelgebied en omvat voornamelijk winkels. Overwegend dat voor de begane grond van het pand gebruik voor Maatschappelijke Doeleinden in het bestemmingsplan reeds is voorzien en dat voor winkels zowel in de toelichting als in de voorschriften van het bestemmingsplan het gebruik van de verdieping als winkel mogelijk wordt gemaakt, kan het gebruik van verdiepingen voor

het Vermeercentrum gezien worden als in de geest van het bestemmingsplan. Van een museum kan verwacht worden dat de publieksaantrekkende werking vergelijkbaar is met die van detailhandel. Direct tegenover het gebouw is de Oudemansbrug gesitueerd met direct zicht op de Markt. De inbreuk op de privacy van omliggende woningen is minimaal. De nieuw te realiseren woningen aan de Vlouw liggen op 16 m van het Vermeercentrum, een afstand die in een binnenstedelijke situatie als ruim getypeerd mag worden. Overigens bestond de voormalige school ook uit een aantal verdiepingen en de school functioneerde in ruimtelijke zin goed op die locatie. Daarnaast worden woningen toegevoegd aan de Vlouw.

#### **5.7 cultuurhistorie**

Voor de bouw is een aanlegvergunning archeologie verleend, tijdens de bodemsanering is een archeologisch team aanwezig geweest. Er zijn geen opmerkelijke vondsten gedaan.

De vrijstelling betreft het interieur en het gebruik van een pand en leidt niet tot grotere ingrepen in de grond.

#### **6 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid**

De vrijstelling betreft het interieur en het gebruik van een pand dat bij de aanvraag van de bouwvergunning in 2004 voldeed aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

#### **7 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De verbouwing en oprichting van het Vermeercentrum wordt gedekt door: financiering door particulieren en bedrijven en verschillende subsidies, waaronder van provincie Zuid Holland. De gemeente Delft heeft een subsidie verstrekt van 0,5 miljoen euro voor zowel de bouw als de presentatie. Het aandeel van deze subsidie ten behoeve van de bouw, zal voornamelijk aangewend worden voor elektrische installaties en interne logistieke voorzieningen.

De totale stichting en bouw van het Vermeercentrum is aldus gedekt.