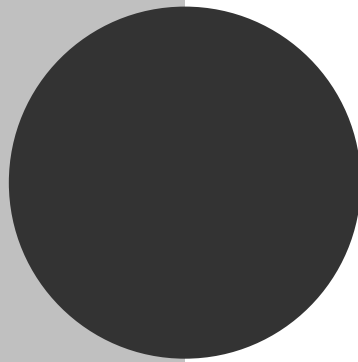
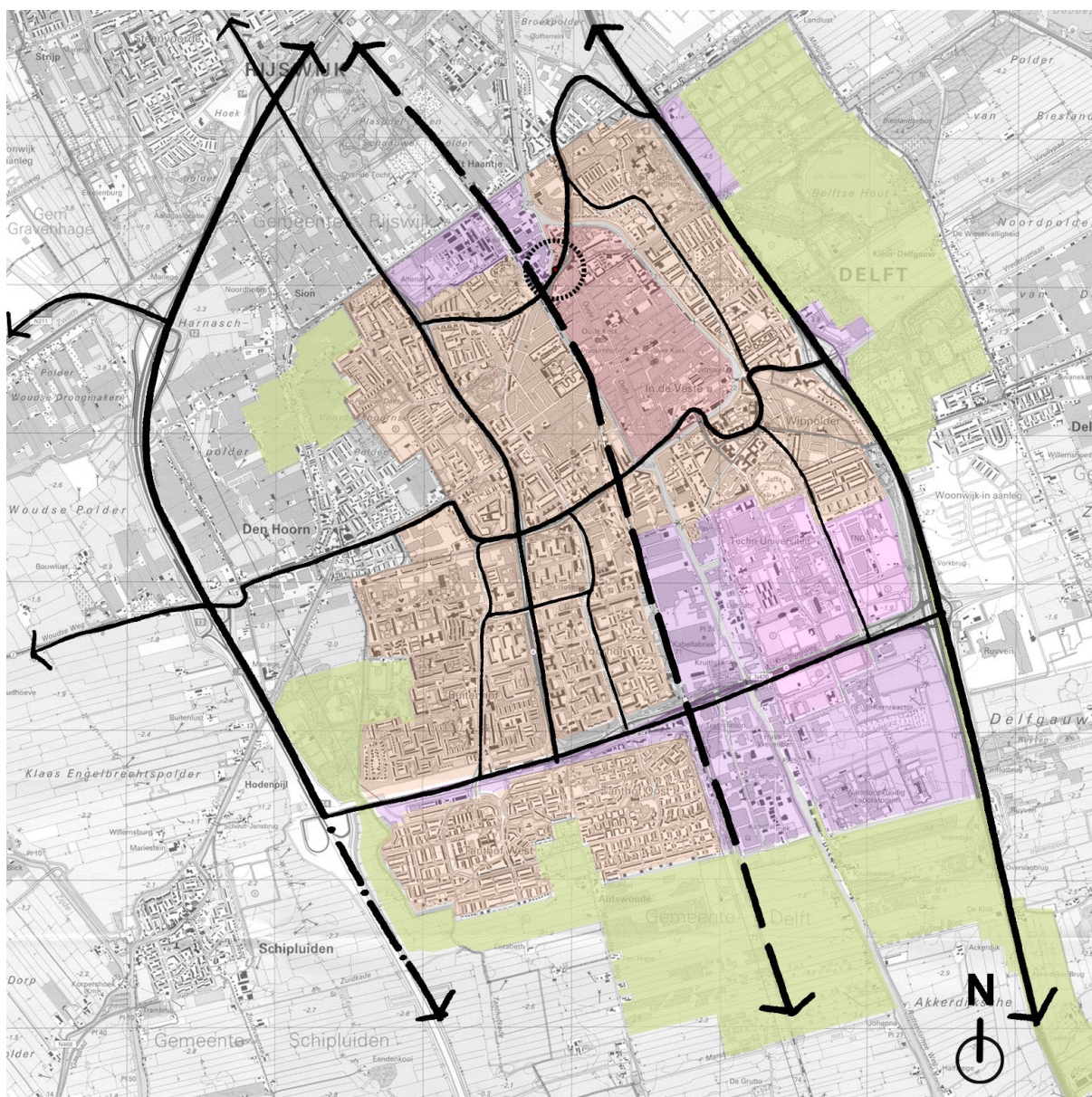


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Watertoren, Kalverbos 22



05 februari 2007



Afbeelding 1: Ligging in de stad

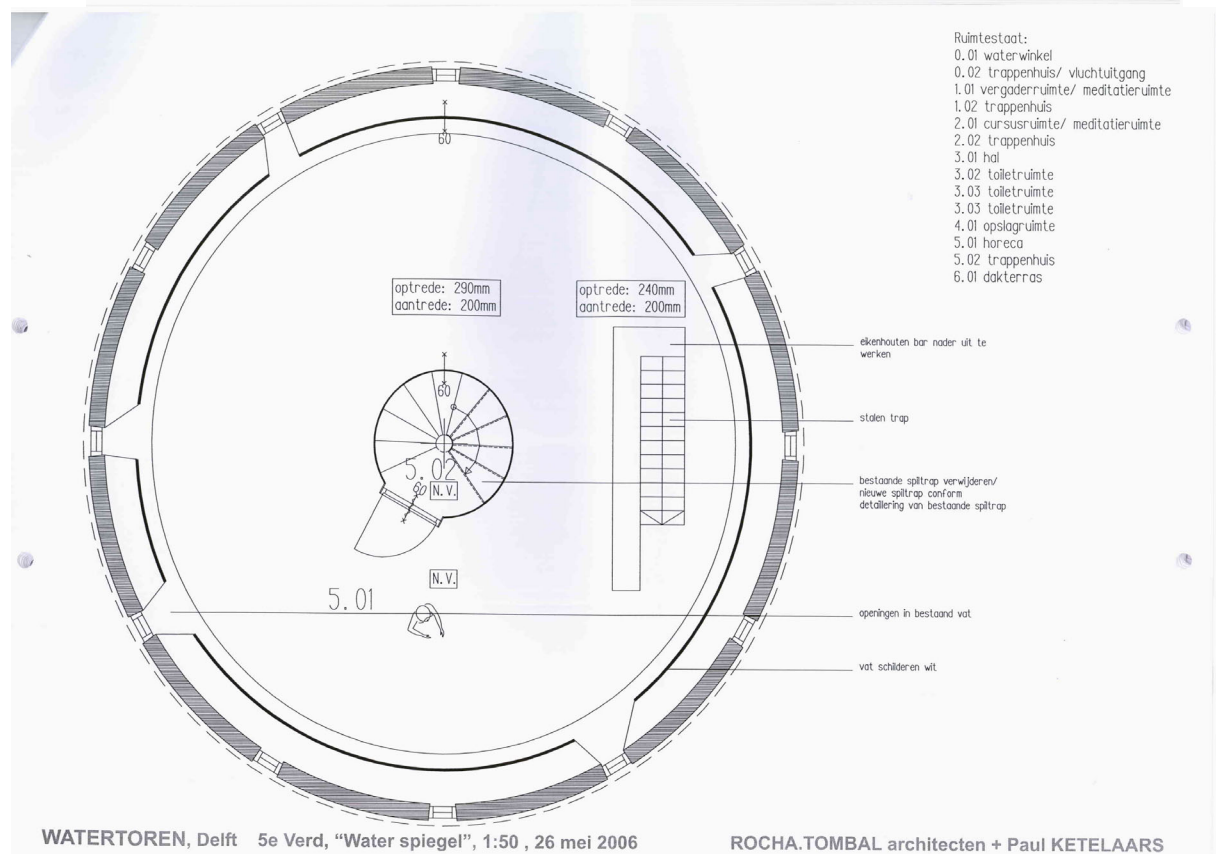
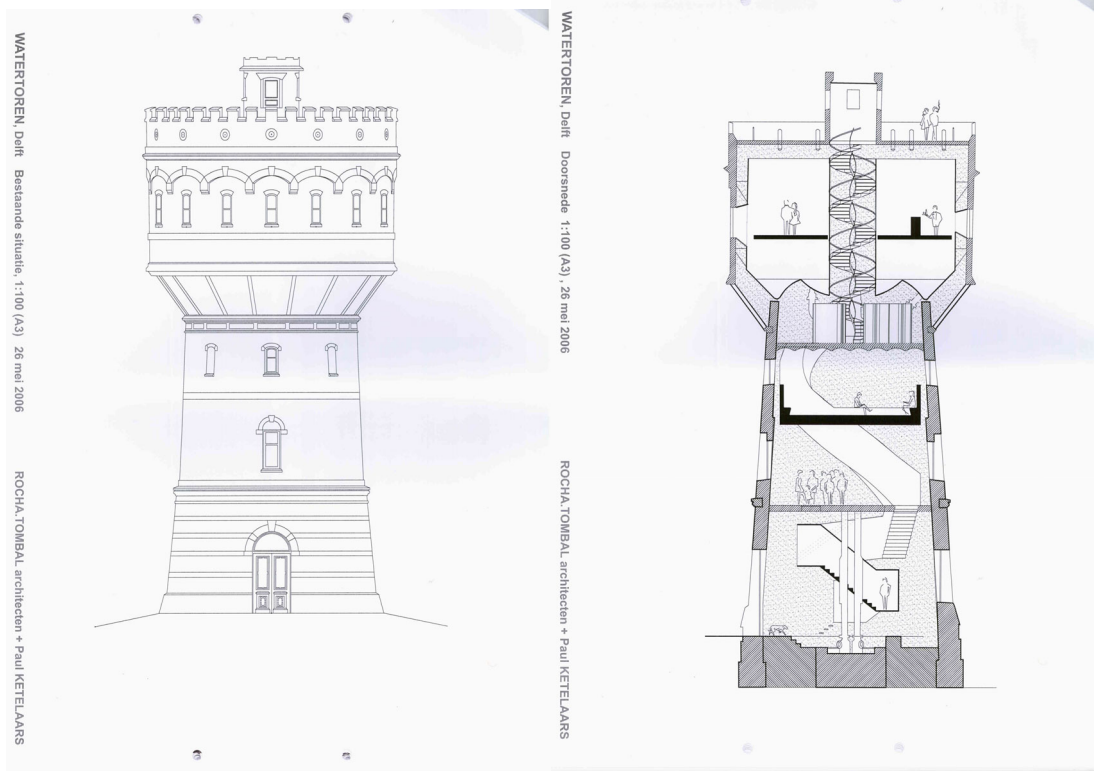
1. Inleiding

De watertoren aan het Kalverbos is sinds 1996 niet meer in gebruik. Omdat de gemeente het belangrijk vindt dat het gebouw gehandhaafd blijft heeft de gemeente, als eigenaar van de toren, in 2002 een prijsvraag uitgeschreven voor hergebruik. De winnaar van de prijsvraag, tevens eigenaar en exploitant, heeft een aanvraag ingediend voor de verbouw van de watertoren tot water-health-center. De watertoren is voor een symbolisch bedrag verkocht aan de initiatiefnemers.

2. Beschrijving van het bouwplan

Het voorgestelde gebruik is een combinatie van detailhandel (waterwinkel), maatschappelijke doeleinden en horeca. De horeca in het gebouw kan beschouwd worden als een functieondersteunende horeca, die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Om deze functie mogelijk te maken dienen onder meer nieuwe tussenvloeren en trappen te worden aangebracht en ijzeren spiltrappen te worden verwijderd. Vanwege de bescherming als rijksmonument is voor deze ingrepen een bouwvergunning en een monumentenvergunning

vereist. De monumentenvergunning is inmiddels verleend. Aan de buitenkant van het gebouw zal niets wijzigen. Er wordt geen volume toegevoegd of verwijderd. De bouwwerkzaamheden hebben voornamelijk betrekking op het maken van extra tussenvloeren en nieuwe trappen alsmede het uitvoeren van de noodzakelijke restauratiewerkzaamheden.



3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan “Binnenstad”. Artikel 18 van het bestemmingsplan Binnenstad kent aan de gronden de bestemming “gemengde doeleinden” toe. Binnen deze bestemming dient op de begane grond te worden gewoond. Het voorgestelde bouwplan voorziet in een ander gebruik dan wonen. Daarmee is het gebruik in strijd met de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan.

Het voorgenomen plan voorziet in een combinatie van een bouwvergunning en een verzoek om vrijstelling voor ander gebruik dan het bestemmingsplan toestaat. Het plan voldoet aan de voorwaarden zoals beschreven in de brief van de Provincie Zuid-Holland van 13 december 2005, kenmerk DRM/ARB/05/12313, omtrent het verlenen van de vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Gelet op het met het raadsbesluit d.d. 22 december 2005 vastgestelde beleid ten aanzien van ontwikkelingsplannen wordt een dergelijk plan gemotiveerd met een door B&W vast te stellen ruimtelijke onderbouwing.

4. Korte beschrijving van bestaande situatie

De watertoren werd in 1895 gebouwd en in 1896 in gebruik genomen. Sinds 1996 is de watertoren niet meer in gebruik.



5. Mobiliteit

Autoverkeer en parkeren

Hoewel de watertoren een adres heeft aan het Kalverbos is deze feitelijk gelegen langs de Wateringse Vest.

Toekomstige ontwikkelingen

In het LVVP (Lokaal Verkeers- en Vervoersplan 2005-2020, vastgesteld op 30 juni 2005) zijn diverse ontwikkelingen genoemd die effect hebben op de locatie van de watertoren:

- De Wateringse Vest wordt omgebouwd van 50 km/u weg tot wijkontsluitingsweg (planning 2010-2015);
- De Phoenixstraat wordt omgebouwd van 50 km/u weg tot wijkontsluitingsweg (planning 2015-2020);
- De Westvest wordt omgebouwd van 50 km/u weg tot erftoegangsweg (planning 2015-2020);
- De Coenderstraat en Engelsestraat (deel) worden – bij aanleg van de spoorzone – uitgevoerd als wijkontsluitingsweg.

Het verbouwen van wegen tot wijkontsluitingsweg heeft geen effect op de capaciteit. De bereikbaarheid van de watertoren zal door bovengenoemde ontwikkelingen dan ook niet verslechteren.

Parkeren

In de Nota parkeren en stallen (vastgesteld op 26 januari 2006) zijn parkeernormen vastgelegd bij verbouw en nieuwbouw. Er zijn verschillende normen vastgelegd voor de gebieden *binnenstad*, *schil* en *overig*. De locatie van de watertoren valt in het gebied *schil*.

In de parkeernormen is geen eenduidige norm voor een water-health-center opgenomen. In de watertoren komen verschillende functies, te weten een waterwinkel, vergaderruimte, cursusruimte, meditatiekamer en horeca. De waterwinkel is het best te scharen onder de norm *voor wijk en buurtcentra* (bestaande uit diverse typen winkels). De vergaderruimte, cursusruimte, meditatiekamer en horeca worden beschouwd als een *cultureel centrum/ wijkgebouw*. In een wijkgebouw vinden ook bijeenkomsten, vergaderingen, cursussen en culturele activiteiten plaats.

De normen zijn vastgesteld voor de bruto vloeroppervlakte, dit is dus inclusief de sanitaire voorzieningen, opslag- en verkeersruimten (trappen, hallen en gangen). Vandaar dat de norm ook is doorberekend voor de opslagruimte en toiletten in de watertoren.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend op 9 pp. In de randvoorwaarden van de prijsvraag is opgenomen dat de parkeerbehoefte kan worden opgevangen in de openbare ruimte. Voor bezoekers van de binnenstad van Delft zijn openbare parkeerplaatsen beschikbaar rondom het centrum. Bezoekers van de watertoren kunnen onder andere gebruik maken van de parkeerplaatsen onder het Spoorviaduct, in de Phoenixgarage, de Nieuwe Plantage, het Noordeinde of het Kalverbos.

Bevoorrading

Zowel de waterwinkel als de horecagelegenheid dienen met enige regelmaat bevoorraad te worden. Er dient een locatie aangewezen te worden waar bevoorradingsverkeer kan parkeren. De locatie is afhankelijk van het type voertuig en de mogelijkheid om de goederen over straat te vervoeren. Uitgangspunt is dat overig verkeer zo min mogelijk wordt gehinderd en de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

Openbaar vervoer

In de huidige situatie zijn de tramhaltes Wateringse Vest en Nieuwe Plantage gelegen op loopafstand van de watertoren. Tramlijn 1 rijdt doordeweeks overdag 6 keer per uur en in het weekend 4 keer per uur. Met tramlijn 1 is in circa 4 minuten station Delft te bereiken en in 17 minuten station Den Haag HS. Verder kan per tram doorgereisd worden naar enerzijds Delft Tanthof en anderzijds naar Scheveningen.

Ook tramlijn 19 zal langs de watertoren rijden. Deze tramlijn loopt van Leidschendam, via Leidschenveen, Ypenburg en station Delft naar de TU wijk en Technopolis. Ook deze tramlijn zal een hoge frequentie gaan rijden.

In het kader van de aanleg van tramlijn 19 worden mogelijk de haltes Wateringse Vest en Nieuwe Plantage gecombineerd tot één halte. De locatie is tussen beide haltes gepland, waardoor de loopafstand naar de watertoren korter wordt.

Langzaam verkeer

Fietsparkeren

Er zijn geen normen voor het aantal fietsparkeerplaatsen bij een water-health-center. Op basis van ervaringscijfers wordt in dit geval uitgegaan van minimaal 20 fietsparkeerplaatsen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van 10 fietsnietjes.

Ontsluiting fietsverkeer

De locatie van de watertoren wordt voor langzaam verkeer uitstekend ontsloten. De Wateringse Vest is onderdeel van het regionale fietsnetwerk.

Om vanaf de Wateringse Vest de watertoren te kunnen bereiken, dient gebruik te worden gemaakt van een voetpad. Het is aan te raden dit open te stellen voor fietsverkeer, zodat de fietsparkeerplaatsen bij de voordeur van het pand per fiets bereikt kunnen worden.

Voetgangers

Voor voetgangers is de locatie goed bereikbaar. Vanaf de tramhalte Nieuwe Plantage kan met verkeerslichten overgestoken worden. Ook bij de halte Wateringse Vest kan met verkeerslicht en zebra overgestoken worden. Komende vanuit de binnenstad via het Noordeinde kan ook met verkeerslichten de Wateringse Vest overgestoken worden. Bij de mogelijke samenvoeging van de tramhaltes zal een goede oversteekbaarheid voor voetgangers gewaarborgd worden.

6. Milieuaspecten

Water

De bestaande watertoren wordt verandert in een waterwinkel. De locatie ligt momenteel niet in een polder. In het bestemmingsplan Binnenstad Delft is op de plankaart wel een beoogde waterkering opgenomen vlak langs de watertoren in verband met het toekomstige inpolderen van de Delftse binnenstad. Omdat het plan een interne verbouwing betreft, zijn er geen gevolgen voor de beoogde waterkering.

Het gebied waar de watertoren ligt, heeft een gemengd rioleringsstelsel.

Ecologie

Het monumentale gebouw wordt intern verbouwd. In het gebouw komen mogelijk vleermuizen voor. Momenteel wordt dit onderzocht. Het onderzoek is gereed voor vergunningverlening.

Luchtkwaliteit

In 2005 zijn er in de directe nabijheid van het bouwplan geen overschrijdingen geweest van de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit. Aan de rand van de Wateringsevest wordt reeds voldaan aan alle (overige) normen uit het Besluit Luchtkwaliteit. Omdat de luchtkwaliteit op het moment van vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO van het bestemmingsplan Binnenstad reeds voldoet aan de grenswaarden voor fijn stof, en vanaf 2010 voldoet aan de grenswaarden voor NO², inclusief de realisatie van alle nieuwe mogelijk te maken bestemmingen, is op grond van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 een onderzoek naar het effect op de luchtkwaliteit van de functiewijzigingen van de watertoren niet nodig. De luchtkwaliteit voldoet in alle onderzochte situaties en voor alle jaren aan de normen en grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit.

Geluid

De functies detailhandel, maatschappelijke doeleinden en horeca zijn geen van alle geluidsgevoelige bestemmingen.

Geur

De functies detailhandel, maatschappelijke doeleinden en horeca zijn op grond van het geurbeleid van de provincie Zuid-Holland geurgevoelige bestemmingen type 2. De locatie is gelegen binnen de Hinder-contour van DSM. Deze bestemming wordt hier mogelijk gemaakt om zo het voortbestaan van het Rijksmonument watertoren zeker te stellen. De nieuwe functie die in de watertoren komt sluit aan bij de voormalige functie van de watertoren waarbij de monumentale waarden van de watertoren gewaarborgd blijven. Omdat de nieuwe functies slechts beperkt geurgevoelig zijn is deze locatie acceptabel voor deze functies.

Bodem

Het pand wordt alleen intern verbouwd. Voor interne verbouwingen is geen bodemonderzoek nodig.

Externe veiligheid

In de directe omgeving van de watertoren bevinden zich twee bedrijven die EV-relevant zijn, DSM en Calvé. De locatie ligt binnen de 10-8 risicocontour van DSM. Dit levert geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. De bijdrage aan het groepsrisico door deze ontwikkeling is nihil. Voor Calvé zijn de risico's momenteel in onderzoek. Het is de verwachting dat indien er risicocontouren bij het bedrijf zijn, deze risicocontouren kleiner zullen zijn dan die van DSM en geen invloed zullen hebben op het plan.

Milieuzonering bedrijven

Het Water Health Center is een combinatie van maatschappelijke doeleinden, detailhandel en horeca. De horeca is echter functie-ondersteunend, en ook de detailhandel kan als ondergeschikt worden beschouwd aan de functie als centrum van meditatie en bezinning. De meest geschikte bedrijfsomschrijving voor dit Water Health Center is:

9262 (Sportscholen, gymnastiekzalen)

52 (Detailhandel voor zover n.e.g.)

Ingevolgde de Lijst van Bedrijfstypen betreft het hier een categorie 2 bedrijf. Er moet een afstand van 30 meter in acht genomen worden ten opzichte van milieu gevoelige objecten. Dit levert geen problemen op omdat zich geen gevoelige objecten bevinden binnen die afstand. Bovendien is de categorie-indeling slechts bij benadering mogelijk en is de categorie-indeling gebaseerd op de geluidsbelasting door sportscholen en gymnastiekzalen. Daarmee vergeleken zal het Water Health Center zeer waarschijnlijk een lagere geluidsbelasting voor de omgeving betekenen aangezien bij meditatie minder geluid wordt geproduceerd dan bij gymnastiek of het heffen van gewichten.

Energie, duurzaam bouwen en Politiekeurmerk

De watertoren wordt van industrie functie herbestemd tot een bijeenkomst gebouw. De watertoren is een monumentaal pand. Het nemen van energiebesparende maatregelen in bestaande bouw is vaak lastig. In monumenten houdt dit verband met de mogelijke aantasting van het monumentale karakter of de bouwkundige constructie. Het voorstel is om de ontheffing van de EPN-eis uit het Bouwbesluit onder voorwaarden te verlenen. Deze voorwaarden is dat de ontwikkelaar de inspanningsverplichting krijgt om daar waar mogelijk specifieke energiebesparende maatregelen (b.v. isolatie gevel, dak, ramen en luchtdichtheid) te realiseren. Door een ontheffing te verlenen onder voorwaarden kan een betere energieprestatie bereikt worden, zonder dat dit leidt tot aantasting van het monument. De ontwikkelaar kan d.m.v. een subsidieaanvraag een bijdrage vragen in de meerkosten van de energiebesparende maatregelen van de gemeente Delft.

7. Stedenbouw

De ruimtelijke impact van de te wijzigen bestemming is zeer beperkt. Het gebouw blijft behouden en de ruimtelijke uitstraling van het gebouw zelf wijzigt dus niet. De nieuwe functie brengt wel beperkte toename van verkeersbewegingen en een toename van parkeerbehoefte met zich mee.

De watertoren levert een belangrijke bijdrage aan het stadsbeeld van de historische binnenstad van Delft. Behoud van de watertoren is daarom van evident belang. Een gebruiker voor het gebouw die het gebouw zorgvuldig en duurzaam beheert is hiervoor noodzakelijk. De uiterlijke verschijningsvorm wordt geen geweld aangedaan.

Het Kalverbos, aangelegd op een van de oude bolwerken na ontmanteling van de vestingwerken, is een relatief extensief gebruikt gebied in de binnenstad. De nieuwe functie trekt mensen naar het gebied toe, waardoor meer mensen de kwaliteiten in het gebied, zoals het groen, de grote volwassen bomen, het water van de Watertorengracht, de brug hierover, de monumentale gebouwen van DSM, zullen leren (her)kennen.

De laatste jaren is de hoeveelheid publieksvoorzieningen in het zuidelijk deel van de binnenstad enorm toegenomen. Een publieksfunctie in het noordelijk deel van de binnenstad helpt op een zeer bescheiden wijze mee om een tegenwicht te bieden.

De functie "maatschappelijke doeleinden" wordt mogelijk gemaakt voor een bruto vloeroppervlak van 472,7 m². Dit betreft het gebruik van de oppervlakte van de watertoren die voorheen de bestemming "gemengde doeleinden" bezat, zoals in het bestemmingsplan Binnenstad weergegeven met een bestemmingsvlak van ongeveer 100 m².

De overige functies (waterwinkel en ondersteunende horeca) zijn ondergeschikt aan de functie maatschappelijke doeleinden.

8. Cultuurhistorie

De watertoren is gelegen in het gebied dat in 1976 als beschermd stadsgezicht is aangewezen. In 2002 is de watertoren als rijksmonument aangewezen. Het gebouw is vanwege de typologie en architectuur van algemeen cultuurhistorisch belang. Het waterreservoir is een in ons land zeer zeldzaam voorbeeld van een Intze-II-reservoir. De watertoren is gebouwd in het Kalverbos, in oorsprong een driehoekig 16de-eeuws bastion voor de Haagse- en Wateringsepoort, waarop in de 19de eeuw een begraafplaats in gebruik is geweest.

Bij de beoordeling van de prijsvraaginzendingen in 2002 was de Rijksdienst van de Monumentenzorg al betrokken. Het uitgewerkte plan heeft de procedure voor monumentenvergunning doorlopen.

Het plan betreft een functiewijziging en een interne verbouwing. Er vinden geen ontgravingen plaats. Archeologisch onderzoek is niet aan de orde.

9. Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Voor de toekomstige ruimtelijk structuur van geheel Delft zijn verschillende beleidsdocumenten richtinggevend. Te noemen zijn de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra, die opgevolgd is door de Nota Ruimte, het streekplan Zuid-Holland West (februari 2003), het Regionaal Structuurplan Haaglanden (februari 2002) en de Ontwikkelingsvisie Delft 2025 (december '98).

De beleidsuitspraken in ruimtelijke nota's op rijksniveau zijn voor het beleid op een lager schaalniveau richtinggevend. Echter de beleidslijnen zijn van een dusdanig abstractieniveau dat hieruit voor onderhavig bouwplan geen directe, concrete beleidsvoornemens zijn te destilleren.

In het Streekplan Zuid-Holland West is de locatie gelegen binnen de legenda-eenheid stads- en dorpsgebied. In het streekplan staat stads- en dorpsgebied omschreven als een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen. Ook in het Regionaal Structuurplan Haaglanden is de locatie bestemd als bestaand stads- en dorpsgebied. Het bouwplan past binnen het provinciaal en regionaal beleid.

De Ontwikkelingsvisie Delft 2025 is bedoeld als leidraad voor het ruimtelijk beleid. Het stuk is bedoeld als een "ruimtelijke vertaling" van de strategie om Delft te ontwikkelen tot Kennisstad en als compacte stad. Een compacte stad betekent dat er op een relatief klein oppervlak ruimte gevonden moet worden voor de diverse functies die een stad dient te huisvesten, zoals wonen, werken, recreatie, water en infrastructuur. Intensief gebruik wordt op delen van het Delftse grondgebied nagestreefd. Voor de combinatie van maatschappelijke doeleinden/detailhandel als vorm van binnenstedelijke recreatie in Delft betekent dit dat binnenstedelijke recreatie langs de radiale routes dienen te worden gevestigd. Het bouwplan draagt bescheiden bij aan het bereiken van deze doelstelling.

10. Procedure

Het bouwplan wijkt slechts in geringe mate af van het vigerende bestemmingsplan. In het raadsbesluit van 22 december 2005 inzake de nieuwe opzet ontwikkelingsplannen is bepaald dat voor dergelijke afwijkingen ruimtelijke onderbouwingen worden vastgesteld door B&W zonder separate inspraak.

De bouwaanvraag en de ruimtelijke onderbouwing worden samen ter inzage gelegd voor een periode van zes weken met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

11. Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

De watertoren was gemeentelijk eigendom. In 2005 is besloten de toren te verkopen voor een bedrag van € 1,- met onder andere als voorwaarde dat koper het registergoed uitsluitend dient te gebruiken voor de bestemming WellnessCenter, waterwinkel, non-alcoholische horeca en uitkijktoren. De Toren is uiteindelijk door aanvrager gekocht. De aanvrager heeft een bankgarantie overhandigd waaruit blijkt dat hij financieel voldoende draagkrachtig is om de watertoren te exploiteren.

12. Samenvatting en conclusies

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van de bouwaanvraag voor hergebruik en verbouw van de Watertoren. De Watertoren wordt verbouwd tot water-health-center. Het hergebruik past niet binnen het bestemmingsplan. De aanvraag impliceert daarom een verzoek om vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 2 WRO.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een motivering voor een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan. Er bestaan geen stedenbouwkundige, milieutechnische of verkeerskundige bezwaren tegen dit bouwplan.

Vakteam Ruimtelijke Ordening, Delft, 5 februari 2007

Bestand: RO Watertoren 20070205.doc