

Raadscommissie ruimtelijke ordening gemeente Delft

Hoorzitting op donderdag 22 maart 2007 om 20.00 uur

MONDELINGE TOELICHTING VAN
MR. S.P.M. SCHAAP

als gemachtigde van:

de besloten vennootschap
OMA AMSTERDAM B.V.,
gevestigd te Hoek van Holland,

op de zienswijze tegen het ontwerp-
bestemmingsplan TU-Noord (de noordelijke
Wippolder)

Binnen het onderhavige plangebied is gelegen de locatie aan de Charlotte de Bourbonstraat, waar de (inmiddels gesloopte) Maranathakerk heeft gestaan.

OMA Amsterdam heeft deze locatie in 2000 aangekocht met de bedoeling om daar woningbouw te realiseren.

In het (destijds en ook nu nog) vigerende bestemmingsplan "Wippolder" is al rekening gehouden met de sloop van de Maranathakerk. Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de sloop van de kerk en de bouw van een appartementencomplex ter plaatse van het hoofdgebouw van de kerk met een goothoogte van maximaal 15 meter, waarop een kap is toegestaan met een maximale hoogte van 5 meter. Binnen dat bouwvolume is de realisatie mogelijk van circa 40 appartementen.

Gedurende een aantal jaren heeft OMA Amsterdam in nauw overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente een aantal bouwplannen voor deze locatie ontwikkeld:

- eerste bouwplan: uitgewerkt in overleg met de toenmalige stedenbouwkundige, de heer R.J. Blom; 45 appartementen met parkeren ondergronds. De verantwoordelijk

- wethouder was met dit plan akkoord. Na een eerste inspraak is gekozen voor een andere vormgeving van het gebouw;
- tweede plan: een fraai vormgegeven cirkelvormig gebouw van architect Splinter met 42 appartementen. Burgemeester en wethouders hebben aan dit plan medewerking toegezegd. Om dat bouwplan mogelijk te maken, is het wijzigingsplan “Charlotte de Bourbonstraat, bestemmingsplan Wippolder” vastgesteld en vervolgens door gedeputeerde staten goedgekeurd. De Raad van State heeft dat goedkeuringsbesluit vernietigd op formele gronden: het oorspronkelijke bebouwingsvlak werd overschreden. Niet gebleken is dat het bouwplan in strijd was met een goede ruimtelijke ordening;
- derde plan: wederom in nauw overleg met stedenbouwkundige van de gemeente ontwikkeld plan voor 41 appartementen, passende binnen het bebouwingsvlak in het bestemmingsplan “Wippolder”. Burgemeester en wethouders hebben met dit bouwplan ingestemd. Het eerste ontwerp-bestemmingsplan TU-Noord bevat bebouwingsvoorschriften, die dit bouwplan mogelijk maken.

Thans ligt een ontwerp-bestemmingsplan voor, waarin de bebouwingsmogelijkheden voor de locatie Maranathakerk drastisch zijn teruggebracht (bouwhoogte nog slechts maximaal 17 meter, goothoogte 13 meter en een maximale oppervlakte van de bouwmassa ongeveer 500 m²). In deze bouwmassa kunnen niet meer dan 25 appartementen worden gerealiseerd.

Waarom burgemeester en wethouders tot deze beleidswijziging hebben besloten, is onduidelijk. Noch uit de toelichting op het bestemmingsplan, noch uit de reactie op inspraken en zienswijzen blijkt waarom het oorspronkelijk plan met 42 appartementen planologisch gezien niet langer acceptabel zou zijn.

De reactie op de zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota Zienswijzen van 6 maart 2007, nr. 26, is in dit verband onbegrijpelijk:

- *Het wijzigingsplan Charlotte de Bourbonstraat*
Het feit dat het goedkeuringsbesluit is vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vormt geen enkele indicatie dat dit plan ruimtelijk gezien niet acceptabel zou zijn.
- *Inspraakreacties van omwonenden*
Volstrekt onduidelijk is waarom de reacties van omwonenden op de eerdere plannen met 42 (of meer) appartementen telkens door burgemeester en wethouders en door de gemeenteraad zijn gepasseerd en waarom diezelfde reacties nu opeens aanleiding zijn om de bebouwingsmogelijkheden drastisch te beperken.
Door burgemeester en wethouders is geen enkel ruimtelijk argument genoemd, waarmee deze beleidswijziging kan worden gerechtvaardigd.
Er is sprake van willekeur.

Meegewogen is dat OMA Amsterdam in het verleden op grond van de mogelijkheden van het bestemmingsplan Wippolder de locatie heeft gekocht

Dit argument is onbegrijpelijk, aangezien het iedere ruimtelijke relevantie mist.

Bovendien is het argument onjuist, omdat de bebouwingsvoorschriften in het bestemmingsplan "Wippolder" een wijzigingsbevoegdheid inhielden, die de bouw van een gebouw met circa 42 appartementen mogelijk maakte.

Resultaat van deze afweging is dat de maximale bouwhoogte, de goothoogte en de oppervlakte van de bouwmassa zijn gewijzigd

Burgemeester en wethouders stellen dat er een afweging is gemaakt, maar er zijn geen valide argumenten genoemd die bij deze afweging zijn betrokken, terwijl bovendien volstrekt onduidelijk is waarom de belangen van omwonenden nu opeens zouden moeten prevaleren boven alle andere ruimtelijke belangen.

Er zijn ook geen argumenten, die rechtvaardigen dat de bebouwingsmogelijkheden met 17 appartementen worden verminderd. Nogmaals wordt gewezen op het uitgangspunt van efficiënt en intensief grondgebruik, zoals bepleit in onder meer de Nota Ruimte.

Het voorstel van burgemeester en wethouders om de bebouwingsmogelijkheden op de locatie Maranathakerk drastisch terug te brengen, is in strijd met een goede ruimtelijke ordening; zeker nu er geen ruimtelijke argumenten voor deze beleidswijziging zijn gegeven, lijkt het voorstel ten opzichte van OMA Amsterdam te getuigen van willekeur en is het in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Burgemeester en wethouders hebben immers uitdrukkelijk medewerking toegezegd aan het laatste (en ook de daaraan voorafgaande) bouwplannen van OMA Amsterdam met een omvang van 42 appartementen, welke plannen telkens het product zijn geweest van een nauwe samenwerking met de gemeente.

Met de bebouwingsmogelijkheden in het nu voorliggende ontwerp is het niet langer mogelijk om op de locatie Maranathakerk een financieel haalbaar bouwplan te realiseren. OMA Amsterdam lijdt diensgevolge aanzienlijke schade. Ook met dat belang zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening moeten worden gehouden

Conclusie

- de bebouwingsvoorschriften in het huidige ontwerp-bestemmingsplan voor de locatie Maranathakerk zijn strijdig met het ruimtelijk beleid, zoals dat door de gemeente al jarenlang voor deze locatie is gevoerd en getuigen niet van een goede ruimtelijke ordening;
- door burgemeester en wethouders zijn geen ruimtelijke argumenten genoemd, die de nu voorliggende beleidswijziging kunnen rechtvaardigen;

- de bebouwingsmogelijkheden voor de locatie Maranathakerk in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan (niet meer dan 25 appartementen) hebben tot gevolg dat het niet mogelijk is om een financieel haalbaar plan te realiseren;
- de gemeenteraad wordt verzocht:
 - aansluiting te zoeken bij de oorspronkelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de locatie Maranathakerk, zoals deze telkens door burgemeester en wethouders en door de gemeenteraad zijn geaccordeerd;
 - het bestemmingsplan niet in de huidige vorm vast te stellen, maar aan de locatie Maranathakerk zodanige bebouwingsmogelijkheden toe te kennen, dat de realisatie van een complex met 42 appartementen alsnog mogelijk wordt.

[illegible]

De afname van de oppervlakte van het ontwerpbestemmingsplan, blijkt dat invulling van de bestemmingsplanvoorschriften voor de locatie heeft ontwikkeld. Op de afname van de oppervlakte van het ontwerpbestemmingsplan, blijkt dat invulling van de bestemmingsplanvoorschriften voor de locatie heeft ontwikkeld. Op de afname van de oppervlakte van het ontwerpbestemmingsplan, blijkt dat invulling van de bestemmingsplanvoorschriften voor de locatie heeft ontwikkeld.

Geachte voorzitter, leden van de commissie,

Met het vaststellen van het bestemmingsplan TU noord komt er een einde aan een periode van zes jaar intensief overleg tussen de gemeente delft en de TU Delft over het (voormalig) bezit van de TUD tussen Schie en Jaffa.

Met de beoogde concentratie van de TUD aan de Mekelweg was het voor de TUD duidelijk dat haar gebouwen in Noord afgestoten zouden worden aan derden. Hoewel de TUD er voor had kunnen kiezen de gebouwen aan de meest biedende te verkopen, heeft de TUD als maatschappelijk betrokken ondernemer besloten dit niet te doen, en een leidende positie te houden bij de ontwikkeling van het gebied. Hierbij was voor de TUD, in overleg met de gemeente Delft vanaf het begin de opzet om een aantrekkelijk woon/werkmilieu te creëren, aanvullend aan de TUD, en met een hoge toegevoegde waarde voor de stad Delft. Om dit te bereiken heeft de TUD aanzienlijk geïnvesteerd door het contracteren van befaamde architecten, intensief overleg met de gemeente en rijksdienst voor de monumentenzorg en deelname aan de klankbordgroep met gemeente en bewoners.

Het overleg tussen TUD, gemeente en Rijksdienst heeft uiteindelijk geleid tot het tot stand komen van

- Het ontwikkelingsplan Noordelijk TU gebied
- Werkboek Beeldkwaliteit Noordelijk TU gebied.

Deze documenten zijn door alle partijen rechtsgeldig ondertekend en dienen dan ook als uitgangspunt te dienen bij de vaststelling het bestemmingsplan.

Het is dan ook bijzonder spijtig dat de TUD na zes jaar moet concluderen dat het voorliggende bestemmingsplan – ondanks de aanwezige kwaliteit- niet het maximale uit het gebied haalt en kansen voor de stad delft en TUD laat liggen. Bovendien voelt de TUD zich op een aantal punten onredelijk getroffen. Tevens is het plan op onderdelen strijdig met de vastgelegde bindende afspraken in het ontwikkelingsplan TU noord en het werkboek beeldkwaliteit noordelijk TU gebied.

Graag breng ik u in de komende beschikbare tijd dan ook een aantal punten onder de aandacht waarin het bestemmingsplan volgens de TUD aanpassing vergt. Hierbij zal ik me beperken tot de kern van de bezwaren. Verder geldt nog steeds dat de bezwaren die wij schriftelijk hebben ingediend en niet gehonoreerd zijn nog steeds volledig door ons onderschreven worden en uw aandacht waard zijn.

Vanavond zal ik mij beperken tot twee gebouwen, te weten Julianalaan 67 (Biotechnologie) en Mijnbouwstraat 120.

Gebouw biotechnologie

De gemeente Delft heeft bij de ontwikkeling van het TU Noord gebied sterk ingezet op een verruiming van het aantal woningen in het middel en hoge segment. Analyse wees uit dat deze woningen dringend nodig zijn om de aanwezige kenniswerkers in de stad te houden. De locatie biotechnologie leent zich bij uitstek voor dit soort woningen. Hiervoor is er terecht gekozen om het gebouw biotechnologie te bestemmen tot woningen. Om deze bestemming ook daadwerkelijk te kunnen realiseren zullen de te ontwikkelen woningen van goede kwaliteit moeten zijn. Onderzoek heeft uitgewezen dat het niet mogelijk is in het bestaande gebouw woningen te realiseren welke voldoen aan de moderne kwaliteitseisen. Ook is het onmogelijk te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Om deze reden is vanaf het begin van de planvorming uitgangspunt geweest dat het gebouw biotechnologie gesloopt wordt. Dit is tot op wethoudersniveau bevestigd en vastgelegd. Om deze redenen is het onbegrijpelijk en in onze visie bovendien onrechtmatig dat er in het bestemmingsplan van deze planvorming wordt afgeweken. Zonder sloop is het niet mogelijk de gewenste kwaliteit van wonen en parkeren te realiseren.

Let wel: een nieuw te bouwen gebouw zal volledig zijn gebaseerd op de contouren en beeld/kwaliteit van het huidige gebouw en absoluut passen in het huidige beeld.

Het gebouw wordt benoemd als cultuurhistorisch waardevol. In het gebied heeft een uitgebreide inventarisatie plaatsgevonden met als eindresultaat de aanwijzing van een groot aantal gebouwen tot Rijksmonument. TUD is van mening dat de aanduiding cultuur historisch waardevol slechts wordt geïntroduceerd om alsnog gebouwen die niet door de selectie zijn gekomen op oneigenlijke gronden te beschermen. Door de aanwijzing worden de herontwikkelingsmogelijkheden onnodig belemmerd. Ook heeft de TUD vraagtekens bij de juridische houdbaarheid van deze aanduiding. Op onze vraag hiernaar gaf de gemeente aan onbekend te zijn met de juridische status.

In het bestemmingsplan wordt vooruitgelopen op het feit dat het gebouw mogelijk als beschermd stadsgezicht zal worden aangewezen. De TUD is onbekend met deze mogelijke status en heeft hieromtrent nog nooit correspondentie ontvangen. Door in het bestemmingsplan vooruit te lopen op deze aanduiding wordt de bezwaarprocedure voor eigenaar een wassen neus. Immers indien eventuele bezwaren van eigenaar gegrond zouden worden verklaard, zijn middels het bestemmingsplan al belemmeringen opgeworpen. TUD meent dat dit onrechtmatig is en het niet toegestaan is op deze ontwikkeling te anticiperen.

Ter zake van dit gebouw wil de TUD uw commissie ten zeerste aanraden de aanduiding cultuurhistorisch waardevol gebouw en beschermd stadsgezicht te schrappen en uit gaan van volledige sloop gevolgd door nieuwbouw. Dit laatste omdat alleen hiermee de realisatie van de voor de stad zo benodigde kwalitatief hoogwaardige woningen gegarandeerd kan worden, zonder dat de parkeerdruk in de aangrenzende straten wordt verhoogd.

Wij kunnen ons bovendien niet voorstellen dat bestaande afspraken welke tot op het hoogste niveau zijn vastgelegd niet zullen worden gerespecteerd.

Gebouw Mijnbouwstraat 120

Conform de wens van de gemeente Delft en TUD was dit gebouw in eerste instantie bestemd tot woningen. Omdat de TUD mede op verzoek van de gemeente Delft voornemens is het Techniek Museum Delft te verplaatsen is besloten het gebouw deels voor dit doeleind te willen aanwenden. Voorwaarde hierbij is dat de gebouwexploitatie kostenneutraal dient plaats te vinden. Nadere berekeningen wezen uit dat het niet mogelijk was zonder financieel verlies het restant van het gebouw om te vormen tot woningen. Hierdoor moesten er alternatieve bestemmingen voor dit deel onderzocht worden. Hierbij lijkt een combinatie van TU gebonden functies en bedrijvigheid de beste mogelijkheden te bieden. Hiervoor is het noodzakelijk dat het gebouw de bestemming gemengde doeleinden krijgt. Binnen deze bestemming is er de grootste kans dat het gewenste concept gerealiseerd kan worden. Om onduidelijke redenen wordt deze gemengde bestemming thans niet toegekend.

Onduidelijk is tevens of de nu in het bestemmingsplan genoemde aantal m² bedrijfsruimte alleen in het souterrain gevestigd mag worden. Indien dit het geval is betekent dit dat deze bedrijfsruimte in de praktijk niet gerealiseerd zal worden. De kwaliteit van het souterrain is onvoldoende om daar volwaardige bedrijfsruimte van te maken.

Volgens ons is de voorgestelde combinatie van TU functies zoals het museum, en bijvoorbeeld promoties gecombineerd met kleinschalige bedrijvigheid een waardevolle aanwinst voor dit gebied.

Wij verzoeken u dan ook deze functie mogelijk te maken door het toekennen van de bestemming gemengde bedrijvigheid of door in ieder de realisatie van minmaal 2.650 m² bedrijfsruimte op begane grond of verdieping mogelijk te maken.

Tot zover de belangrijkste bezwaren van de TU Delft. Ik dank u voor uw aandacht en hoop dat ik u voldoende argumenten heb gegeven om het bestemmingsplan bij te stellen in de door ons gewenste richting.



Commissie Ruimtelijke Ordening
Behandeling 'Poortcenter'.

Commissievergadering: 22 maart 2007
Tijdstip: 20:00

Aantekeningen ter nader overleg

Van Mr M.P.Ph.M. Weerts

Voorstellen inzake de revitalisering van het bestaande gebouw Poortcenter

Geachte commissie,

In het bestemmingsplan TU noord dat nu ter vaststelling voorligt, is ook de locatie Poortcenter (Poortgebouw) opgenomen. Nu wil het geval dat pas onlangs de gebruiker van het pand (Exact) en de huidige eigenaar van het pand plannen willen ontwikkelen ter revitalisering van de locatie.

Het gaat daarbij dan om verbetering van de kwaliteit van de kantooromgeving en de sociale veiligheid, dubbel grondgebruik te weten ondergronds parkeren, energiebesparing en duurzaam bouwen.

Het probleem daarbij is dat die plannen niet passen in dit nu vast te stellen bestemmingsplan. Wat wel past is het aantal m2 te maken kantoorvloeroppervlak en het bouwvolume. Maar de vorm van dat bouwvolume (footprint) zoals daar nu over wordt gedacht, komt niet overeen met de bouwvorm zoals die in het bestemmingsplan wordt voorgeschreven.

Het is om bovenstaande reden dat de eigenaar van het gebouw samen met de gebruiker graag medewerking van de gemeente wil om voor de locatie een Ontwikkelingsplan te (laten) maken. Met dat Ontwikkelingsplan is het dan niet de bedoeling om meer kantoorvloeroppervlak te realiseren dan het huidige bestemmingsplan toestaat, maar wel door deels slopen en bijbouwen tot een bouwvolume te komen waarbij dat voor de totale locatie een kwaliteitsimpuls is.

Wij leveren daarbij ook een bijdrage aan het uitgangspunt in het coalitieakkoord 2006-2010 waarin staat dat bedrijventerreinen in het algemeen gerevitaliseerd dienen te worden.

Daarnaast moet ook het aspect van de werkgelegenheid niet onderschat worden.

De huidige hoofdhuurder Exact heeft al gezegd uit te willen breiden en heeft ook aangegeven dat, als dit niet kan en indien het gebouw deze omvang blijft, zij elders haar bedrijfsactiviteiten wil voortzetten.

Zoals eerder betoogd zijn de mogelijkheden in m2 in het bestemmingsplan voldoende maar zijn deze niet in de gewenste footprint in het bestemmingsplan aanwezig.

Wij begrijpen dat wijziging van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld door in plaats van bebouwingsrooilijnen een bebouwingspercentage te kiezen, nu dit ter vaststelling voorligt niet meer tot de mogelijkheden behoort en bij deze vragen wij daarom dan ook aan de gemeente medewerking bij het maken van een Ontwikkelingsplan voor de locatie Poortcenter.

Een kopie van deze tekst zal ik achterlaten bij de secretaris.

Ik dank u voor uw aandacht.

Lijff de Jongh Swenne
chopreut dGm^R
22 maart 2007 (4)

Rapport V.2006.1104.00.R001

Akoestisch onderzoek TU-noord gebied

Status: DEFINITIEF

Adviseurs voor bouw, industrie, verkeer, milieu en software



Brugstraat 16, Postbus 153
NL-6800 AD Arnhem
T +31 (0)26 351 21 41
F +31 (0)26 443 58 36
www.dgmr.nl

Eisenhowerlaan 112, Postbus 32223
NL-2508 EE Den Haag
T +31 (0)70 350 39 99
F +31 (0)70 358 47 52

Morra 2i
NL-9204 KH Drachten
T +31 (0)512 52 23 24
F +31 (0)512 52 25 19

Prof. P. Willemsstraat 21-23
NL-6224 CC Maastricht
T +31 (0)43 362 36 54
F +31 (0)43 352 00 20



DGMR Bouw B.V. Ht. 09142407 DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. Ht. 09142408 DGMR Software B.V. Ht. 09142409 DGMR Beheer B.V. Ht. 09142400 DGMR Raadgevende Ingenieurs B.V. Ht. 09052091

Lijff de Jongh Swemmer
adviseurs
22 maart 2007
dGm^R

Rapport V.2006.1104.00.R001

Akoestisch onderzoek TU-noord gebied

Status: DEFINITIEF

Adviseurs voor bouw, industrie, verkeer, milieu en software



info@dgmr.nl
www.dgmr.nl

Brugstraat 16, Postbus 153
NL-6800 AD Arnhem
T +31 (0)26 351 21 41
F +31 (0)26 443 58 36

Eisenhowerlaan 112, Postbus 82223
NL-2508 EE Den Haag
T +31 (0)70 350 39 99
F +31 (0)70 358 47 52

Morra 2i
NL-9204 KH Drachten
T +31 (0)512 52 23 24
F +31 (0)512 52 25 19

Prof. P. Willemsstraat 21-23
NL-6224 CC Maastricht
T +31 (0)43 362 36 54
F +31 (0)43 352 00 20



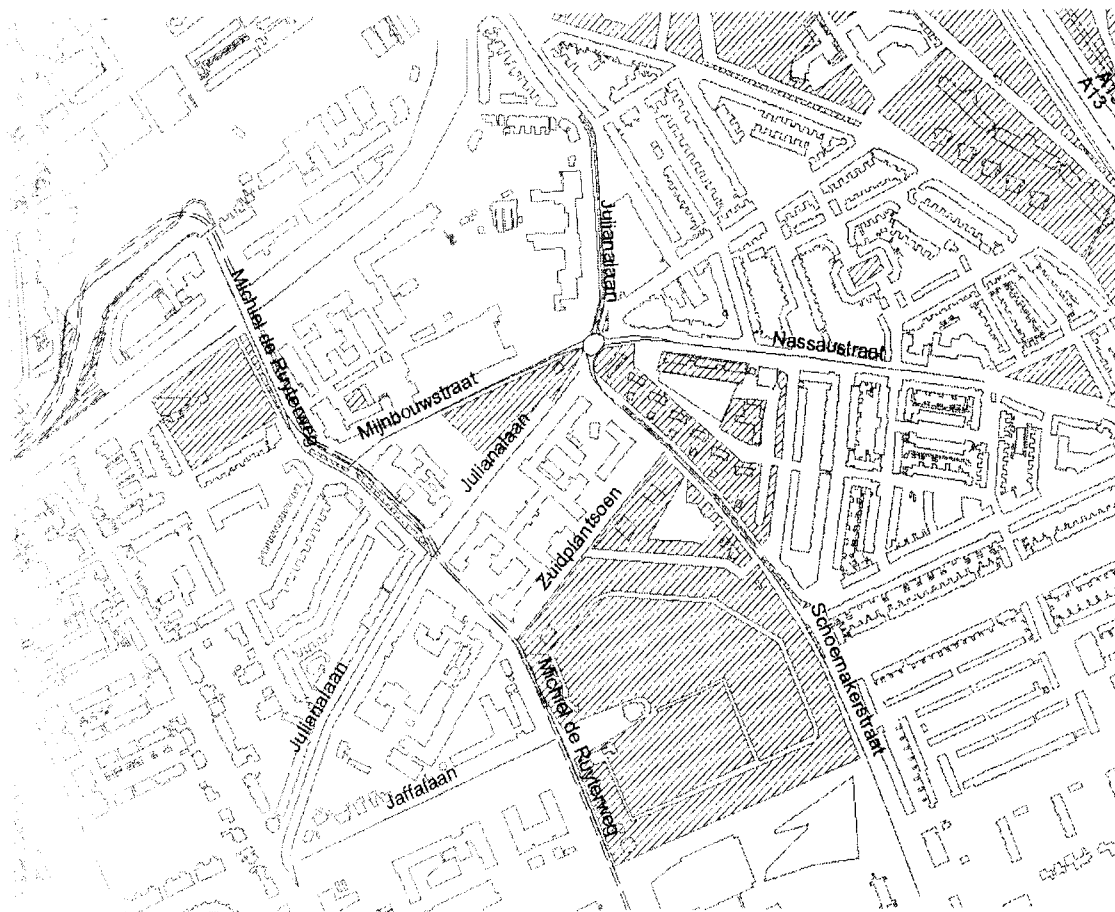
DGMR Bouw B.V. Ht. 09142407 DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. Ht. 09142408 DGMR Software B.V. Ht. 09142409 DGMR Beheer B.V. Ht. 09142400 DGMR Raadgevende Ingenieurs B.V. Ht. 09052991

Colofon

Rapportnummer:	V.2006.1104.00.R001	
Plaats en datum:	Den Haag, 23 augustus 2006	
Versie:	003	Status: DEFINITIEF
Opdrachtgever:	Gemeente Delft Wijk- en stadszaken, milieu Postbus 340 2600 AH Delft	
Opdrachtnummer:		
Contactpersoon:	de heer M.H. Bovy	
Telefoon:	015 – 260 22 64	
Fax:	015 – 260 68 23	
E-mail:		
Uitgevoerd door:	DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.	
Informatie:	Dr. A.Y. Kok	
E-mail:	ko@dgmr.nl	
Telefoon:	(070) 350 39 99	
Fax:	(070) 358 47 52	
Auteur(s):	Dr. A.Y. Kok	
Eindverantwoordelijke:	Ing. J.J.A. van Leeuwen	
Voor deze:	Ir. M.H.J. Bakermans	
Secretariaat:	LGU	

©DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. Alle rechten voorbehouden. Wilt u (delen van) dit rapport kopiëren of vermenigvuldigen, vraagt u dan schriftelijk toestemming daarvoor bij DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.

Ter hoogte van het Poortlandplein wordt in de toekomstige situatie een rotonde gerealiseerd. Onderstaand een figuur van de wegen inclusief deze rotonde.



Figuur 2: overzicht van de in dit onderzoek betrokken wegen. De gestreepte blauwe lijn geeft de nieuwe trambaan weer.

Overigens krijgt de Nassaulaan een maximum snelheid van 30 km/uur. Conform de Wet geluidhinder is er dan geen sprake meer van een geluidszone. Hier kan derhalve geen reconstructie plaatsvinden in de zin van de Wet geluidhinder. Deze weg is dan ook verder niet meegenomen in dit onderzoek.

In artikel 1 Wgh zijn de definities opgenomen van binnenstedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden:

- buitenstedelijk: het gebied buiten de bebouwde kom (bepaald door borden komgrens) en het gebied (binnen en buiten de bebouwde kom) binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- binnenstedelijk: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van de gebieden binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Wegen die geen zone hebben en waarop de Wet geluidhinder dus niet van toepassing is, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat, dat de geluidsbelasting op 10 m uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Op basis van de uitspraak van de Raad van State 200203751/1 van 3 september 2003, blijkt dat wanneer verwacht kan worden dat er op geluidsgevoelige bestemmingen langs wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur, niveaus boven de 50 dB(A) zullen optreden, deze wegen toch meegenomen dienen te worden in het onderzoek. De geluidsbelastingen dienen op grond van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk gemaakt te worden. Toetsing aan de grenswaarden is echter niet verplicht. Derhalve zijn alle 30 km/uur wegen in het gebied betrokken bij de berekening van de gecumuleerde geluidsbelasting.

3.3.3 Geluidsgevoelige bestemmingen

Geluidsgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder zijn:

- woningen;
- scholen;
- ziekenhuizen, verpleeghuizen;
- overige gezondheidszorggebouwen;
- terreinen bij gezondheidszorggebouwen;
- woonwagenterreinen.

3.3.4 Reconstructie (art. 99 Wgh)

Met betrekking tot de aanleg van de nieuwe baan van tramlijn 19 binnen de gemeente Delft, is er op een aantal locaties sprake van een fysieke wijziging van een weg. Er is sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder als:

- het gaat om een wijziging op of aan een aanwezige weg (wijzigen profiel, wegbreedte, hoogteligging, wegdek, aantal rijstroken, aanleg kruispunten, aanleg aansluitingen, op- en afritten, wijziging van snelheid), én;
- de geluidsbelasting met 2 dB(A) of meer toeneemt ten opzichte van de toetswaarde als gevolg van deze wijziging.

De wijze waarop de toename van de geluidsbelasting bepaald wordt, is opgenomen in de circulaire van 25 mei 1993 met kenmerk MG 23290314 (Staatscourant 103, 4 juni 1993). De toename wordt bepaald door de geluidsbelasting in het toekomstig maatgevende jaar te vergelijken met de laagste waarde van:

- een reeds eerder verleende hogere waarde;
- de geluidsbelasting één jaar voor wijziging.

Indien er in het verleden geen hogere waarde is vastgesteld, geldt de geluidsbelasting één jaar voor wijziging als toetswaarde. Overigens is een geluidsbelasting van 50 dB(A) altijd toegestaan.

In tabel 2 zijn de grenswaarden uit de Wgh opgenomen.

Tabel 2

Voorkeursgrenswaarde (=toetswaarde) bij reconstructie

situatie	toetswaarde dB(A)
heersende geluidsbelasting < 50	50
eerder vastgestelde hogere waarde	laagste van: - heersende geluidsbelasting (= 1 jaar voor reconstructie) - eerder (vastgestelde) hogere waarde
overige gevallen	heersende geluidsbelasting

Indien er sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder (de te verwachten geluidsbelasting is hoger dan 50 dB(A) en de toename bedraagt 2 dB(A) of meer ten opzichte van de toetswaarde) en er kunnen geen of onvoldoende doelmatige maatregelen worden getroffen, kunnen Gedeputeerde Staten in een aantal vast omschreven situaties een hogere waarde vaststellen, op voorwaarde dat deze de maximaal toelaatbare waarde niet te boven mag gaan.

Tabel 3

Maximaal toelaatbare geluidsbelasting bij reconstructie

situatie		maximale geluidsbelasting in dB(A)	
		stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
eerder hogere waarde vastgesteld op grond van art. 83 Wgh of art. 84 Wgh (voor 1 september 1991)		65 (art 100a.1b Wgh)	60 (art 100a.1b Wgh)
niet eerder hogere waarde vastgesteld en heersende geluidsbelasting ≤ 55 dB(A)		65 (art 100a.1 Wgh)	60 (art 100a.1 Wgh)
eerder hogere waarde vastgesteld in het kader van de sanering (art. 90 Wgh)		70 (art 100a.2 Wgh)	70 (art 100a.2 Wgh)
niet eerder hogere waarde vastgesteld en heersende geluidsbelasting > 55 dB(A)		70 (art 100a.2 Wgh)	70 (art 100a.2 Wgh)
Bestemming	situatie	plafond maximale geluidsbelasting in dB(A)	
		stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
- scholen voor basisonderwijs - scholen voor voortgezet onderwijs - instellingen voor hoger beroepsonderwijs - algemene, categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen	- eerder hogere waarde vastgesteld	65 (art. 8.3 Bgw)	60 (art. 8.3 Bgw)
	- niet eerder hogere waarde vastgesteld en heersende geluidsbelasting ≤ 55 dB(A)		
	niet eerder hogere waarde vastgesteld en heersende geluidsbelasting > 55 dB(A)	70 (art. 8.4 Bgw)	70 (art. 8.4 Bgw)
andere gezondheidsgebouwen	- eerder hogere waarde vastgesteld	55 (art. 8.3 Bgw)	55 (art. 8.3 Bgw)
	- niet eerder hogere waarde vastgesteld en heersende geluidsbelasting ≤ 55 dB(A)		
	niet eerder hogere waarde vastgesteld en heersende geluidsbelasting > 55 dB(A)	60 (art. 8.4 Bgw)	60 (art. 8.4 Bgw)

In beginsel is de maximaal toegestane toename 5 dB(A), mits de maximaal toelaatbare geluidsbelasting niet wordt overschreden. Onder bepaalde voorwaarden is, voor zover de maximaal toelaatbare geluidsbelasting niet wordt overschreden, een toename van meer dan 5 dB(A) mogelijk:

- als gevolg van de reconstructie daalt de geluidsbelasting van een tenminste gelijk aantal woningen langs een andere weg met een tenminste gelijke waarde, én;
- de wegbeheerder heeft verklaard dat er financiële middelen beschikbaar zijn om, ten behoeve van de desbetreffende woningen, de saneringsmaatregelen inclusief gevelmaatregelen uit te voeren voordat de reconstructie voltooid is (art. 99a. juncto 90 Wgh). Ofwel, als er sprake is van sanering en reconstructie, dienen de saneringsmaatregelen eerst getroffen te worden.

3.4 Railverkeer

In het Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs) van 25 maart 1987 (Stb. 122) ter uitvoering van de artikelen 105, 106, en 129 van de Wet geluidhinder (St. 1979, 99), zijn de regels en procedures beschreven ten aanzien van de maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor gevels van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. Op 1 maart 1993 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Het Bgs is eveneens laatstelijk gewijzigd per 22 april 2005 (Staatsblad 2005, nr. 145).

Voor woningen bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties 57 dB(A) etmaalwaarde. Ontheffing kan worden verleend tot een maximale ontheffingswaarde van 70 dB(A). Wanneer de geluidsbelasting vanwege de spoorbaan hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kunnen Gedeputeerde Staten in een aantal vast omschreven situaties een hogere waarde vaststellen, met dien verstande, dat de maximaal toelaatbare waarde niet overschreden mag worden. Deze situaties zijn opgenomen in het Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs) en worden in Tabel 6 weergegeven.

Tabel 6

Grenswaarden bij nieuwbouw langs een spoorbaan in dB(A)

Voorkeursgrenswaarde	maximale ontheffingswaarde	maximaal binnenniveau
57(art. 7 Bgs)	70 (art. 8.1 Bgs)	37 (art. 13.1 Bgs)

3.5 Hogere waarden

Voor het verkrijgen van een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde, dient de procedure gevolgd te worden, zoals in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen (Staatsblad 1981, nr. 688, laatst gewijzigd in 2000, Stb. 207) is opgenomen. Voor de vaststelling van de hogere waarden dient voldaan te worden aan een aantal criteria (hoofdcriterium en subcriteria), zoals opgenomen in artikel 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen.

3.5.1.1 Hoofdcriterium

Een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde kan worden vastgesteld in die gevallen, waarin de toepassing van maatregelen (bron- en overdrachtsmaatregelen), gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting op de gevels, onvoldoende doeltreffend is, of waarin deze maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige dan wel landschappelijke of financiële aard ontmoeten. Bij bezwaren van financiële aard moet er sprake zijn van bovenmatige kosten, alsmede het ontbreken van alternatieven. Naast het hoofdcriterium is ook een subcriterium van toepassing.

3.5.1.2 Subcriteria in geval van reconstructie

Ingeval van een te reconstrueren weg, gelden de volgende twee subcriteria:

- de weg vervult een noodzakelijke verkeers- en vervoersfunctie;
- de weg vervult een zodanige verkeersverzamel functie, dat door de aanleg van deze weg de geluidsbelasting, vanwege andere wegen, zal afnemen.

Wanneer er sprake is van meerdere geluidsbronnen (wegen, spoorwegen, industrie, luchtvaart), kan een hogere grenswaarde pas verleend worden als er geen sprake is van een, naar het oordeel van Gedeputeerde Staten, onaanvaardbare gecumuleerde geluidsbelasting (art. 1a Bgw jo art. 157 Wgh).

Indien een hogere waarde verleend wordt, dient de gemeenteraad met betrekking tot de geluidswering van de gevels, maatregelen te treffen om te bevorderen dat de geluidsbelasting binnen de woning de maximaal toelaatbare waarde niet te boven zal gaan.

4.8 Verkeersgegevens trams

4.8.1 Intensiteiten

Voor de trams van lijn 19 geldt, dat er gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur) 144 trams rijden. In de nachtperiode (23.00-7.00 uur) rijden er in totaal 16 trams. Dit betekent gedurende de dagperiode een uurintensiteit van 6 eenheden per richting en gedurende de nachtperiode een uurintensiteit van 1 eenheid per richting. Aangezien het tramverkeer bij het wegverkeer wordt geteld, wordt de avondperiode buiten beschouwing gelaten.

4.8.2 Rijsnelheid en bovenbouwconstructie

De gehanteerde snelheden voor de onderzochte delen van het tracé zijn 40 km/uur. De bovenbouwconstructie zal bestaan uit baan in asfalt.

4.9 Verkeersgegevens wegverkeer

4.9.1 Intensiteiten

De verkeersintensiteiten en verdelingen tussen de voertuigcategorieën zijn afkomstig van de gemeente Delft. Voor verdeling tussen dag- en nachtperiode, zijn gegevens van circa 100 tellussen te Delft gebruikt. Voor de wegen die niet zijn opgenomen in bijlage 1 zijn de in tabel 7 genoemde standaard-percentages gehanteerd.

Tabel 7

Gehanteerde verdelingen van de etmaalintensiteiten
voor de wegen in het onderzoeksgebied.

	dag (%)	Nacht (%)
uurpercentage	6.48	0.92
lichte motorvoertuigen	85.0	84.3
middelzware motorvoertuigen	10.6	10.9
zware motorvoertuigen	4.4	4.8

In bijlage 1 is een overzicht van de verkeersgegevens opgenomen.

4.9.2 Rijsnelheden

Voor alle wegen is voor 2006, 50 km/uur als snelheid aangehouden. Voor 2017 krijgt een aantal wegen een andere maximum snelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn hieronder aangegeven:

- Julianalaan ten westen van de rotonde Poortlandplein;
- Michiel de Ruyterweg ten zuiden van de Jaffalaan;
- Nassaulaan.

Deze wegen, of delen van wegen, hebben, conform de Wet geluidhinder, geen geluidszone meer. Ten gevolge van deze wegen, kan geen reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder plaatsvinden.

6. Berekeningsresultaten

6.1 Reconstructie-onderzoek

6.1.1 Wegverkeer

In onderstaande tabel is de toetsing voor de reconstructie aan wegverkeer weergegeven. In bijlage 4 zijn de onafgeronde resultaten voor iedere rekenhoogte en rekenpunt weergegeven. Per ontvangerlocatie is gekeken naar de maximale toename te opzichte van de huidige situatie (of 50 dB(A) indien huidig <50 dB(A)). Indien deze toename groter of gelijk is aan 1.5 dB(A) dan is er sprake van een reconstructie. Daarnaast is per punt de maximaal berekende waarde voor de toekomstige situatie weergegeven. Deze maximaal berekende waarde kan op een andere hoogte van een gevel zijn, dan de hoogte van de maximale toename. Om deze reden zijn beide bijbehorende hoogtes weergegeven. Deze toetsing per punt is bepaald voor alle wegen waarvan dat punt in de zone ligt.

Tabel 10

Maatgevende resultaten 2017 en 2006 in dB(A) (na aftrek conform art. 103 Wgh) met bijbehorende berekeningspunt hoogte (in meters) ten gevolge van de te reconstrueren wegen.

punt nr.	adres	weg	2006		2017		rec?
			bel	hoogte	bel	hoogte	
112	Bauxietpad 1	Michiel de Ruyterweg	45	8	45	8	nee
113	Bauxietpad 3 t/m 25	Michiel de Ruyterweg	46	8	46	8	nee
114	Bauxietpad 27 t/m 51	Michiel de Ruyterweg	47	8	46	8	nee
115	Mijnbouwstraat 24 t/m 34	Michiel de Ruyterweg	49	11	48	11	nee
116	Mijnbouwstraat 36 t/m 42	Michiel de Ruyterweg	50	11	50	11	nee
117	Mijnbouwstraat 44 t/m 50	Michiel de Ruyterweg	52	11	51	11	nee
118	Mijnbouwstraat 52 t/m 104	Michiel de Ruyterweg	52	11	51	11	nee
119	Mijnbouwstraat 106	Michiel de Ruyterweg	63	5	63	5	nee
120	Mijnbouwplein 10 t/m 12	Michiel de Ruyterweg	59	8	58	8	nee
121	Mijnbouwplein 4 t/m 8	Michiel de Ruyterweg	62	8	62	5	nee
122	Mijnbouwplein 2a	Michiel de Ruyterweg	59	8	59	8	nee
123	Mijnbouwplein 2	Michiel de Ruyterweg	55	8	55	8	nee
124	Mijnbouwplein 1 t/m 7	Michiel de Ruyterweg	61	8	60	5	nee
125	Piet Heinstraat 1	Michiel de Ruyterweg	54	8	53	8	nee
126	Piet Heinstraat 3 t/m 17	Michiel de Ruyterweg	50	8	49	8	nee
128	Piet Heinstraat 2	Michiel de Ruyterweg	55	8	55	8	nee
129	Piet Heinstraat 4 t/m 12	Michiel de Ruyterweg	52	8	53	8	nee
131	Michiel de Ruyterweg 1 t/m 7	Michiel de Ruyterweg	61	5	56	5	nee
132	Michiel de Ruyterweg 11 t/m 27	Michiel de Ruyterweg	61	5	56	5	nee
133	Michiel de Ruyterweg 29	Michiel de Ruyterweg	61	8	56	5	nee
134	Julianalaan 69 t/m 81	Michiel de Ruyterweg	53	8	48	8	nee
136	Cornelis Trompstraat 77	Michiel de Ruyterweg	60	8	55	5	nee
137	Cornelis Trompstraat 61 t/m 75	Michiel de Ruyterweg	52	8	47	8	nee
140	Michiel de Ruyterweg 31 t/m 39	Michiel de Ruyterweg	60	8	56	5	nee
200	Michiel de Ruyterweg 10	Michiel de Ruyterweg	54	5	48	5	nee
200	Julianalaan 100-130a	Julianalaan	64	5	63	5	nee
303	Charlotte de Bourbonstraat 2-4	Schoemakerstraat	51	8	53	8	ja

punt nr.	adres	weg	2006		2017		rec?
			bel	hoogte	bel	hoogte	
304	Charlotte de Bourbonstraat 6-8	Schoemakerstraat	51	8	52	8	ja
401	Poortlandplein 2-4	Schoemakerstraat	49	5	53	5	ja
400	Poortlandplein 5	Mijnbouwstraat	62	1.5	65	1.5	ja

Op basis van de berekening blijkt dat er geen reconstructies, in de zin van de Wet geluidhinder, optreden ten gevolge van de Michiel de Ruyterweg en de Julianalaan. Er zijn wel reconstructies voor de Schoemakerstraat en de Mijnbouwstraat. Oorzaak is het feit dat de intensiteiten hier bijna verdubbelen. De toenames ten gevolge van de Schoemakerstraat en de Mijnbouwstraat zijn wel lager dan maximaal toelaatbaar. Hiervoor zullen hogere grenswaarden dienen te worden aangevraagd.

Overigens maakt het bestemmingsplan TU-noord weliswaar de rotonde op het Poortlandplein niet expliciet mogelijk (de rotonde is ook in de vigerende bestemmingsplannen reeds mogelijk), maar omdat het bestemmingsplan TU-noord wél voor het eerst melding maakt van het voornemen om het Poortlandplein als rotonde uit te voeren, heeft de gemeente ervoor gekozen nu toch een reconstructie-onderzoek te doen. Tot de maatregelen, zoals bedoeld in art. 99 eerste lid van de Wet geluidhinder, wordt in het bestemmingsplan besloten. Doch deze worden pas uitgevoerd op het moment dat de rotonde werkelijk wordt gerealiseerd. De kosten van de maatregelen voor de woningen Poortlandplein 2-4 komen ten laste van het projectbudget van de herinrichting van het Poortlandplein.

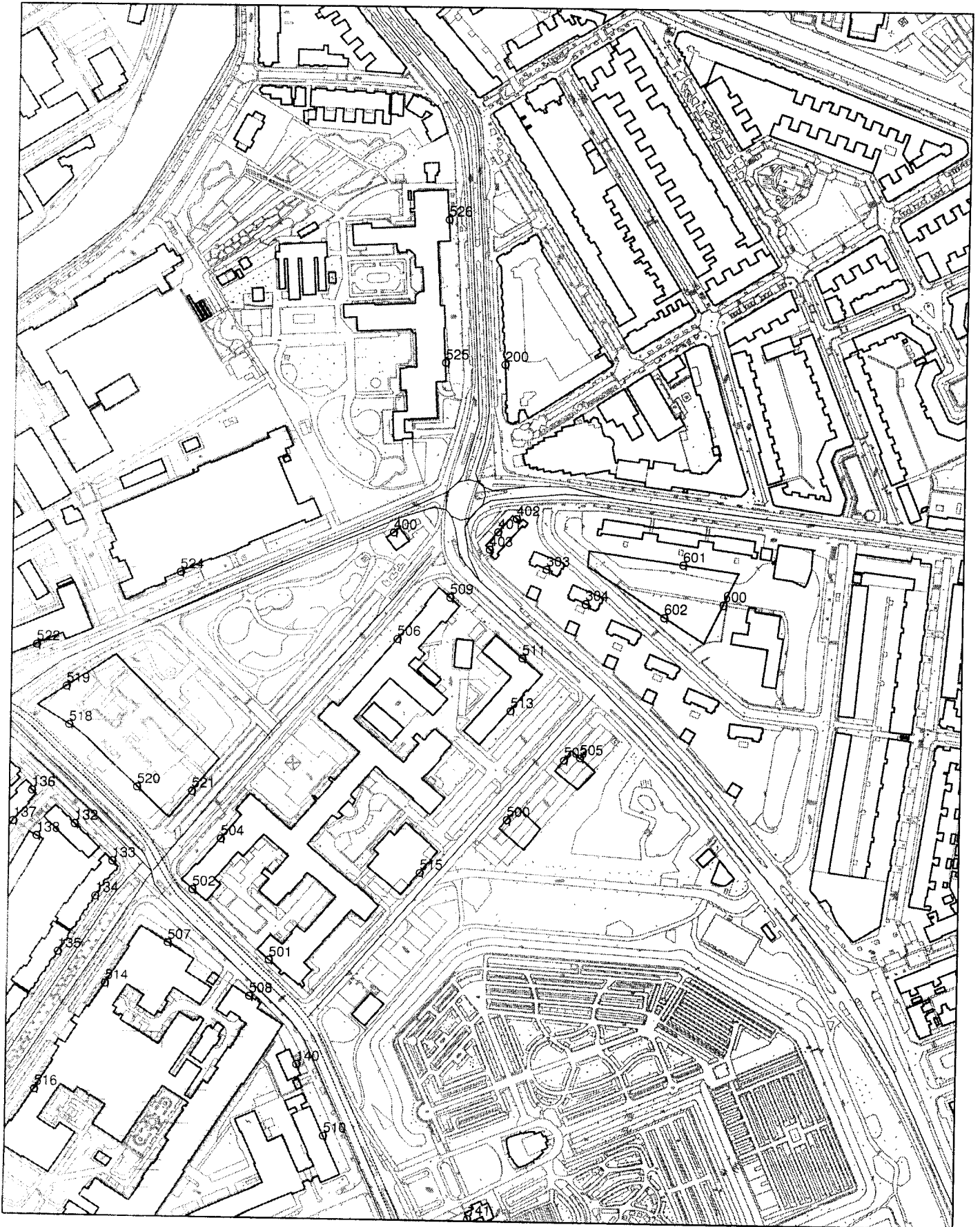
6.1.2 Gecumuleerd weg en trams

In onderstaande tabel zijn de maatgevende geluidsbelastingen voor de wegen en de tram weergegeven.

Tabel 11

Maatgevende gecumuleerde geluidsbelastingen voor 2017 in dB(A) (zonder aftrek conform art.103 Wgh) met bijbehorende berekeningspunt hoogte (in meter).

punt nr.	adres	2017	
		res	hoogte
112	Bauxietpad 1	51	8
113	Bauxietpad 3 t/m 25	51	8
114	Bauxietpad 27 t/m 51	52	8
115	Mijnbouwstraat 24 t/m 34	56	8
116	Mijnbouwstraat 36 t/m 42	55	11
117	Mijnbouwstraat 44 t/m 50	57	11
118	Mijnbouwstraat 52 t/m 104	57	11
119	Mijnbouwstraat 106	67	14
120	Mijnbouwplein 10 t/m 12	64	8
121	Mijnbouwplein 4 t/m 8	68	8
122	Mijnbouwplein 2a	65	8
123	Mijnbouwplein 2	62	8
124	Mijnbouwplein 1 t/m 7	67	8
125	Piet Heinstraat 1	61	8
126	Piet Heinstraat 3 t/m 17	58	8



Wegverkeerslaaier - RMV-2002, Nieuw onderzoek mei 2006 - Nieuw onderzoek mei 2006 - Rekenpunten [L:\PRJ\2006\110400~1\GNIDELFTT-1], Geonose V5.23
Overzicht locaties rekenpunten

niet poortland →
dein + nussalaan

punt nr.	adres	weg	2006		2017		rec?
			bel	hoogte	bel	hoogte	
304	Charlotte de Bourbonstraat 6-8	Schoemakerstraat	51	8	52	8	ja
401	Poortlandplein 2-4	Schoemakerstraat	49	5	53	5	ja
400	Poortlandplein 5	Mijnbouwstraat	62	1.5	65	1.5	ja

Op basis van de berekening blijkt dat er geen reconstructies, in de zin van de Wet geluidhinder, optreden ten gevolge van de Michiel de Ruyterweg en de Julianalaan. Er zijn wel reconstructies voor de Schoemakerstraat en de Mijnbouwstraat. Oorzaak is het feit dat de intensiteiten hier bijna verdubbelen. De toenames ten gevolge van de Schoemakerstraat en de Mijnbouwstraat zijn wel lager dan maximaal toelaatbaar. Hiervoor zullen hogere grenswaarden dienen te worden aangevraagd. → is gebeurd: 53 dB Schoemakerstraat

Overigens maakt het bestemmingsplan TU-noord weliswaar de rotonde op het Poortlandplein niet expliciet mogelijk (de rotonde is ook in de vigerende bestemmingsplannen reeds mogelijk), maar omdat het bestemmingsplan TU-noord wél voor het eerst melding maakt van het voornemen om het Poortlandplein als rotonde uit te voeren, heeft de gemeente ervoor gekozen nu toch een reconstructie-onderzoek te doen. Tot de maatregelen, zoals bedoeld in art. 99 eerste lid van de Wet geluidhinder, wordt in het bestemmingsplan besloten. Doch deze worden pas uitgevoerd op het moment dat de rotonde werkelijk wordt gerealiseerd. De kosten van de maatregelen voor de woningen Poortlandplein 2-4 komen ten laste van het projectbudget van de herinrichting van het Poortlandplein.

6.1.2 Gecumuleerd weg en trams

In onderstaande tabel zijn de maatgevende geluidsbelastingen voor de wegen en de tram weergegeven.

Tabel 11

Maatgevende gecumuleerde geluidsbelastingen voor 2017 in dB(A) (zonder aftrek conform art.103 Wgh) met bijbehorende berekeningspunt hoogte (in meter).

punt nr.	adres	2017	
		res	hoogte
112	Bauxietpad 1	51	8
113	Bauxietpad 3 t/m 25	51	8
114	Bauxietpad 27 t/m 51	52	8
115	Mijnbouwstraat 24 t/m 34	56	8
116	Mijnbouwstraat 36 t/m 42	55	11
117	Mijnbouwstraat 44 t/m 50	57	11
118	Mijnbouwstraat 52 t/m 104	57	11
119	Mijnbouwstraat 106	67	14
120	Mijnbouwplein 10 t/m 12	64	8
121	Mijnbouwplein 4 t/m 8	68	8
122	Mijnbouwplein 2a	65	8
123	Mijnbouwplein 2	62	8
124	Mijnbouwplein 1 t/m 7	67	8
125	Piet Heinstraat 1	61	8
126	Piet Heinstraat 3 t/m 17	58	8

punt nr.	adres	2017	
		res	hoogte
128	Piet Heinstraat 2	60	8
129	Piet Heinstraat 4 t/m 12	59	8
131	Michiel de Ruyterweg 1 t/m 7	65	8
132	Michiel de Ruyterweg 11 t/m 27	63	5
133	Michiel de Ruyterweg 29	63	8
134	Julianalaan 69 t/m 81	61	8
135	Julianalaan 83 t/m 95	61	8
136	Cornelis Trompstraat 77	61	8
137	Cornelis Trompstraat 61 t/m 75	53	8
138	Cornelis Trompstraat 92	53	8
140	Michiel de Ruyterweg 31 t/m 39	62	8
141	Michiel de Ruyterweg 10	58	5
200	Julianalaan100-130a	68	8
303	Charlotte de Bourbonstraat 2-4	59	8
304	Charlotte de Bourbonstraat 6-8	58	8
400	Poortlandplein 5	69	8
401	Poortlandplein 2-4	63	8

Op basis van de berekening blijkt, dat de maximale gecumuleerde geluidsbelastingen lager zijn dan 70 dB(A).

6.1.3 Saneringssituatie

Op de woningen Poortlandplein 2-4, 5 en Charlotte de Bourbonstraat 2-8 is sprake van een saneringssituatie.

Voor de woning Poortlandplein 5 geldt dat deze reeds op de A-lijst is opgenomen en dat een hogere waarde van 65 dB(A) is vastgesteld. Dit is hoger dan de hier berekende huidige geluidsbelasting van 62 dB(A). De gemeente heeft aangegeven de woning Poortlandplein 5 te zullen saneren (= voorzien van gevelisolatie) in het eerstvolgende saneringsproject van A-lijst woningen, dat medio 2007 uitgevoerd zal worden. De kosten hiervoor komen ten laste van het reguliere saneringsbudget. Aangezien sanering van deze woning noodzakelijk is ten gevolge de A-lijst, is toepassing van stil asfalt of afschermende maatregelen financieel niet doelmatig.

De woningen Charlotte de Bourbonstraat 2-4 (meetpunt 303) en 6-8 (meetpunt 304) liggen in de zone van een deel van de Schoemakerstraat dat niet gereconstrueerd wordt. Wel liggen deze woningen in een zone als bedoeld in art. 99 Wgh, tweede lid, en dienen derhalve in het onderzoek betrokken te worden. Hogere grenswaarden en/of maatregelen zijn echter niet nodig voor deze woningen. Tevens worden deze woningen representatief geacht voor de overige woningen aan de Charlotte de Bourbonstraat.

Voor de woningen Poortlandplein 2-4 dient onderzocht te worden of er sprake is van een saneringssituatie. Daartoe is het model (conform het Reken- en meetvoorschrift 1981) aangepast om de situatie 1986 te berekenen.

Tabel 12

Geluidsbelastingen voor 1986 bij woning Poortlandplein 2-4
(na aftrek van 5 dB(A) conform art 103 uit het RMV 1981)

punt nr.	weg	1986	
		res	hoogte
401	Julianalaan	55	8
402	Julianalaan	52	8
403	Julianalaan	50	5
401	Schoemakerstraat	47	5
402	Schoemakerstraat	28	8
403	Schoemakerstraat	54	5
401	Nassaulaan	52	5
402	Nassaulaan	57	5
403	Nassaulaan	36	8
401	Mijnbouwstraat	48	5
402	Mijnbouwstraat	47	8
403	Mijnbouwstraat	38	8

Bijlage 3.2

Pt 4 = 403

3 = 400

2 = 402

→ in de tuin/achter-
gevel komt het same

Op basis van deze berekening blijkt dat de geluidsbelasting in 1986 ten gevolge van de Schoemakerstraat hoger is dan de berekening voor 2006 en 2017. Ten gevolge van de Nassaulaan zijn wel hogere geluidsbelastingen berekend, maar de Nassaulaan wordt in de toekomstige situatie 30 km/uur en heeft dan geen zone meer. Bij de Julianalaan geldt dat deze in de toekomst niet meer is aangesloten op het kruispunt en dan vallen de woningen ook niet meer binnen de zone van de Julianalaan.

6.2 Nieuwbouw geluidsgevoelige bestemmingen

6.2.1 Wegverkeer

In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten voor de verschillende nieuwbouwprojecten in het gebied opgenomen. In bijlage 4 zijn de onafgeronde resultaten voor iedere rekenhoogte en rekenpunt weergegeven. Weergegeven is de maatgevende geluidsbelasting ten gevolge van individuele wegen, van tramverkeer en het gecumuleerde van alle meegenomen wegen en tramverkeer. Sommige rekenpunten vallen binnen de zone van meer dan één weg. Deze zijn dan ook dubbel in de tabel opgenomen.

Tabel: de intensiteiten voor de periode 2015 – 2020:

CAR II versie 4.1 jaartal 2010 incl. maatregelen							
plaats	locatie	tussen	etmaalintensiteit	% licht	% middelzwaar	% zwaar	% bus
Delft	Mijnbouwplein		18000	96,0%	2,0%	1,0%	1,0%
Delft	Mijnbouwstraat	Mijnbouwplein Poortlandplein	17500	96,0%	2,0%	1,0%	1,0%
Delft	Michiel de Ruyterweg	Mijnbouwplein Julianalaan	3000	97,0%	2,0%	1,0%	0,0%
Delft	Julianalaan	Poortlandplein Oostplein	16600	95,0%	3,0%	1,0%	1,0%
Delft	Schoemakerstraat	Prof. Evertslaant C. Huygensweg	13600	97,0%	2,0%	1,0%	1,0%
Delft	Oostplein		19700	95,0%	3,0%	1,0%	1,0%
Delft	Oostpoortweg	Anna v. Saksenweg Staalweg	27600	96,0%	3,0%	1,0%	0,0%
Delft	Nassaulaan west	Poortlandplein St. Aldegonstraat	5000	97,0%	2,0%	1,0%	0,0%
Delft	Nassaulaan oost	St. Aldegonstraat Kloosterkade	2700	97,0%	2,0%	1,0%	0,0%
Delft	Delfgauwseweg west	Kloosterkade Dillenburgstraat	5500	97,0%	2,0%	1,0%	0,0%
Delft	Delfgauwseweg oost	Hoflaan	8100	97,0%	2,0%	1,0%	0,0%

Intensiteiten:

wegvak	tussen	2005	2015
Mijnbouwplein		15600	18000
Mijnbouwstraat	Mijnbouwplein Poortlandplein	8500	17500
M. de Ruyterweg	Mijnbouwplein Julianalaan	8700	3000
M. de Ruyterweg	Julianalaan Zuidplantsoen	2200	2100
M. de Ruyterweg	Zuidplantsoen Jaffalaan	2900	2800
Julianalaan	Rotterdamseweg Poortlandplein	2400	1400
Julianalaan	Poortlandplein Oostplein	16700	16600
Schoemakerstraat	Poortlandplein Zuidplantsoen	5400	10100
Schoemakerstraat	Zuidplantsoen Kloosterkade	4600	9400
Schoemakerstraat	Kloosterkade C. Huygensweg	7200	11800
Schoemakerstraat	C. Huygensweg Prof. Evertslaant	7400	13600
Zuidplantsoen		1200	2300
Jaffalaan		1000	2500
Zuidwal	Westvest Asvest		24100
Zuidwal	Asvest Michiel de Ruyterweg		18000

Verhardingen:

wegvak	tussen	2005	2015
Mijnbouwplein		DAB	SMA
Mijnbouwstraat	Mijnbouwplein Poortlandplein	DAB	dunne deklaag type 2
M. de Ruyterweg	Mijnbouwplein Julianalaan	DAB	SMA
M. de Ruyterweg	Julianalaan Jaffalaan	klinkers	SMA
Julianalaan	Rotterdamseweg Poortlandplein	DAB	klinkers
Julianalaan	Poortlandplein Oostplein	DAB	SMA
Schoemakerstraat	Poortlandplein Prof. Evertslaant	DAB	SMA
Zuidplantsoen		klinkers	SMA
Jaffalaan		klinkers	klinkers
Zuidwal		DAB	dunne deklaag type 1

Maximumsnelheden:

wegvak	tussen		2005	2015
Mijnbouwplein			50	50
Mijnbouwstraat	Mijnbouwplein	Poortlandplein	50	50
M. de Ruyterweg	Mijnbouwplein	Julianalaan	50	50
M. de Ruyterweg	Julianalaan	Jaffalaan	50	50
Julianalaan	Rotterdamseweg	Poortlandplein	50	30
Julianalaan	Poortlandplein	Oostplein	50	50
Schoemakerstraat	Poortlandplein	Prof. Evertslaan	50	50
Zuidplantsoen			50	50
Jaffalaan			50	40
Zuidwal			50	50

← geen
gehuiddzone
niet mee -
rekenen

identificatie	adres	hoogte	2006		schoonmaak	rec?	2017		schiedsmak	zuidzijde	tram	zuidwal	geomulende
			mijnbouwstraat	rec?			mich de ruyt	mijnbouwstraat					
132	Michiel de Ruyterweg 11 t/m 27	1,5				nee	60,8					53,7	61,9
132	Michiel de Ruyterweg 11 t/m 27	5,0				nee	61,2					55,4	62,5
133	Michiel de Ruyterweg 29	1,5				nee	60,7					54,3	62,6
133	Michiel de Ruyterweg 29	5,0				nee	60,9					55,8	63,0
133	Michiel de Ruyterweg 29	8,0				nee	60,7					55,9	63,0
134	Julianalaan 69 t/m 81	1,5				nee	51,6					49,0	61,2
134	Julianalaan 69 t/m 81	5,0				nee	52,9					50,6	61,7
134	Julianalaan 69 t/m 81	8,0				nee	53,1					51,0	61,5
135	Julianalaan 83 t/m 95	1,5				nee						42,7	60,7
135	Julianalaan 83 t/m 95	5,0				nee						44,1	61,0
135	Julianalaan 83 t/m 95	8,0				nee						45,3	60,9
136	Cornelis Trompsstraat 77	1,5				nee	59,3					54,3	61,1
136	Cornelis Trompsstraat 77	5,0				nee	60,0					54,3	61,1
136	Cornelis Trompsstraat 77	8,0				nee	59,9					54,5	61,2
137	Cornelis Trompsstraat 61 t/m 75	1,5				nee	50,0					45,1	51,7
137	Cornelis Trompsstraat 61 t/m 75	5,0				nee	51,7					47,4	53,7
137	Cornelis Trompsstraat 61 t/m 75	8,0				nee	51,9					48,0	54,8
140	Michiel de Ruyterweg 31 t/m 39	1,5				nee	59,6					56,0	62,9
140	Michiel de Ruyterweg 31 t/m 39	5,0				nee	59,8					56,8	63,1
140	Michiel de Ruyterweg 31 t/m 39	8,0				nee	59,5					56,7	62,8
141	Michiel de Ruyterweg 10	1,5				nee	52,3					46,3	56,0
141	Michiel de Ruyterweg 10	5,0				nee	54,0					48,1	57,8
200	Julianalaan100-130a	1,5			64,3	nee						50,8	68,6
200	Julianalaan100-130a	5,0			64,5	nee						51,0	68,6
200	Julianalaan100-130a	8,0			64,1	nee						52,4	68,6
303	Charlotte de Bourbonstraat 2-4	1,5						49,2	ja			50,9	57,1
303	Charlotte de Bourbonstraat 2-4	5,0						51,0	ja			52,6	56,7
303	Charlotte de Bourbonstraat 2-4	8,0						51,1	ja			52,7	59,4
304	Charlotte de Bourbonstraat 6-8	1,5						48,9	ja			50,6	56,1
304	Charlotte de Bourbonstraat 6-8	5,0						50,7	ja			52,3	58,1
304	Charlotte de Bourbonstraat 6-8	8,0						50,7	ja			52,4	58,7
400	Pootlandplein 5	1,5											67,1
400	Pootlandplein 5	5,0				ja	62,1						67,0
400	Pootlandplein 5	8,0				ja	61,8						66,5
401	Pootlandplein 2-4	1,5				ja	61,1						61,9
401	Pootlandplein 2-4	5,0						48,5	ja			53,1	63,2
401	Pootlandplein 2-4	8,0						49,2	ja			53,4	63,4
500	Zuidplantsoen ZW	1,5						49,0	ja			53,2	59,6
500	Zuidplantsoen ZW	5,0										31,5	59,6
500	Zuidplantsoen ZW	8,0										32,6	59,9
500	Zuidplantsoen ZW	11,0										33,6	59,8
500	Zuidplantsoen ZW	14,0										34,3	59,5
501	Hoofdgebouw Willimal Properties Z	1,5										35,6	62,9
501	Hoofdgebouw Willimal Properties Z	5,0										60,4	63,1
501	Hoofdgebouw Willimal Properties Z	8,0										59,6	62,8
501	Hoofdgebouw Willimal Properties Z	11,0										62,1	62,1
501	Hoofdgebouw Willimal Properties Z	14,0										58,2	61,6
502	Hoofdgebouw Willimal Properties ZW1	1,5										61,3	63,8
502	Hoofdgebouw Willimal Properties ZW1	5,0										60,5	63,6
502	Hoofdgebouw Willimal Properties ZW1	8,0										59,5	63,1
502	Hoofdgebouw Willimal Properties ZW1	11,0										58,5	61,9
502	Hoofdgebouw Willimal Properties ZW1	14,0										57,5	61,9
503	Zuidplantsoen NW	1,5											59,4
503	Zuidplantsoen NW	5,0											60,2
503	Zuidplantsoen NW	8,0											60,3
503	Zuidplantsoen NW	11,0											60,2
503	Zuidplantsoen NW	14,0											60,2
504	Hoofdgebouw Willimal Properties ZW2	1,5											59,4
504	Hoofdgebouw Willimal Properties ZW2	5,0											59,4
504	Hoofdgebouw Willimal Properties ZW2	8,0											50,3
504	Hoofdgebouw Willimal Properties ZW2	11,0											50,4
504	Hoofdgebouw Willimal Properties ZW2	14,0											50,4
505	Zuidplantsoen NO	1,5											60,2
505	Zuidplantsoen NO	5,0											58,5
505	Zuidplantsoen NO	8,0											60,2
505	Zuidplantsoen NO	11,0											58,5
505	Zuidplantsoen NO	14,0											60,2
505	Zuidplantsoen NO	17,0											58,5
505	Zuidplantsoen NO	20,0											60,2

akoestische onderzoeken van 22 maart 2002 en van 23 april 2002 niet aan zijn advies over het vastgestelde plan ten grondslag heeft kunnen leggen. De Afdeling neemt daarbij in aanmerking dat deze rapportages blijkens de stukken mede op instigatie van verweerder zijn opgesteld, ter onderbouwing van zijn besluit om het plan, in afwijking van het PPC-advies, goed te keuren.

2.10.1.4. Ten aanzien van de geluidsbelasting vanwege de Nieuwe Amsterdamseweg overweegt de Afdeling als volgt. Gelet op artikel 74, eerste en tweede lid, aanhef en onder b, in samenhang met artikel 77 van de Wet geluidhinder, behoeft bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek te worden ingesteld indien voor een weg een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur. Uit de stukken blijkt dat burgemeester en wethouders van Abcoude bij besluit van 31 januari 2001 een besluit hebben genomen waarbij de maximumsnelheid op de Nieuwe Amsterdamseweg is vastgesteld op 30 kilometer per uur. Van de zijde van de gemeente is onweersproken gesteld dat dit besluit inmiddels rechtens onaantastbaar is.

Nu uit het voorgaande blijkt dat het college van burgemeester en wethouders van Abcoude ten tijde van de goedkeuring van het plan had besloten omtrent het instellen van een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur op de Nieuwe Amsterdamseweg, kon verweerder bij zijn toetsing terecht het standpunt innemen dat het plan in zoverre niet strijdt met het bepaalde in de Wet geluidhinder.

Dit rechtvaardigt in dit geval echter nog niet de conclusie dat het bestreden plandeel uit een oogpunt van geluidsbelasting in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling neemt daarbij in aanmerking dat uit een akoestisch onderzoek van 30 november 2001 (nummer R058 238abAO.sb), dat is verricht om vast te kunnen stellen of ten aanzien van de appartementen voldaan kan worden aan de zogenoemde binnenwaarde van het Bouwbesluit, blijkt dat binnen de planperiode de geluidsbelasting op de gevel van het appartementengebouw, ook bij een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur meer dan 55 d(B)A zal bedragen. Dit is beduidend meer dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) die in de Wet geluidhinder is bepaald ten aanzien van nieuwbouw van woningen langs wegen in stedelijk gebied, waarvoor een hogere maximumsnelheid dan 30 kilometer per uur geldt. Niet valt in te zien dat aan dit gegeven bij de belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening voorbijgegaan kan worden. Gelet hierop moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet berust op een deugdelijke motivering en derhalve in zoverre in strijd is met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.

2.10.1.5. Ten aanzien van geluidhinder vanwege het gemaal overweegt de Afdeling als volgt. Blijkens de stukken betreft het een zogenoemd vijzelgemaal dat aan de oostzijde is voorzien van een inlaat en aan de westzijde van een uitlaat. Het gemaal treedt met name in werking naar aanleiding van regenval, hetgeen betekent dat het niet continu in bedrijf is.

In het akoestisch onderzoek van 30 november 2001 (rapportnummer R 058 238abA1.tc) is ervan uitgegaan dat de situatie waarin de vjzels bij de in- en de uitlaat gelijktijdig gedurende 33% van de tijd in bedrijf zijn als het meest geluidsbelastend voor de gevel van het appartementengebouw moet worden beschouwd. Deze bedrijfssituatie is berekend aan de hand van gegevens over de bedrijfstijden van dit en andere gemalen in de regio in de vijf jaren voorafgaand aan het jaar waarin het akoestisch onderzoek werd verricht, aldus het deskundigenverslag. Uit het deskundigenverslag kan worden afgeleid dat de onderzochte bedrijfssituatie van het gemaal maatgevend is voor de berekening van de geluidsbelasting op de gevel van het appartementencomplex.

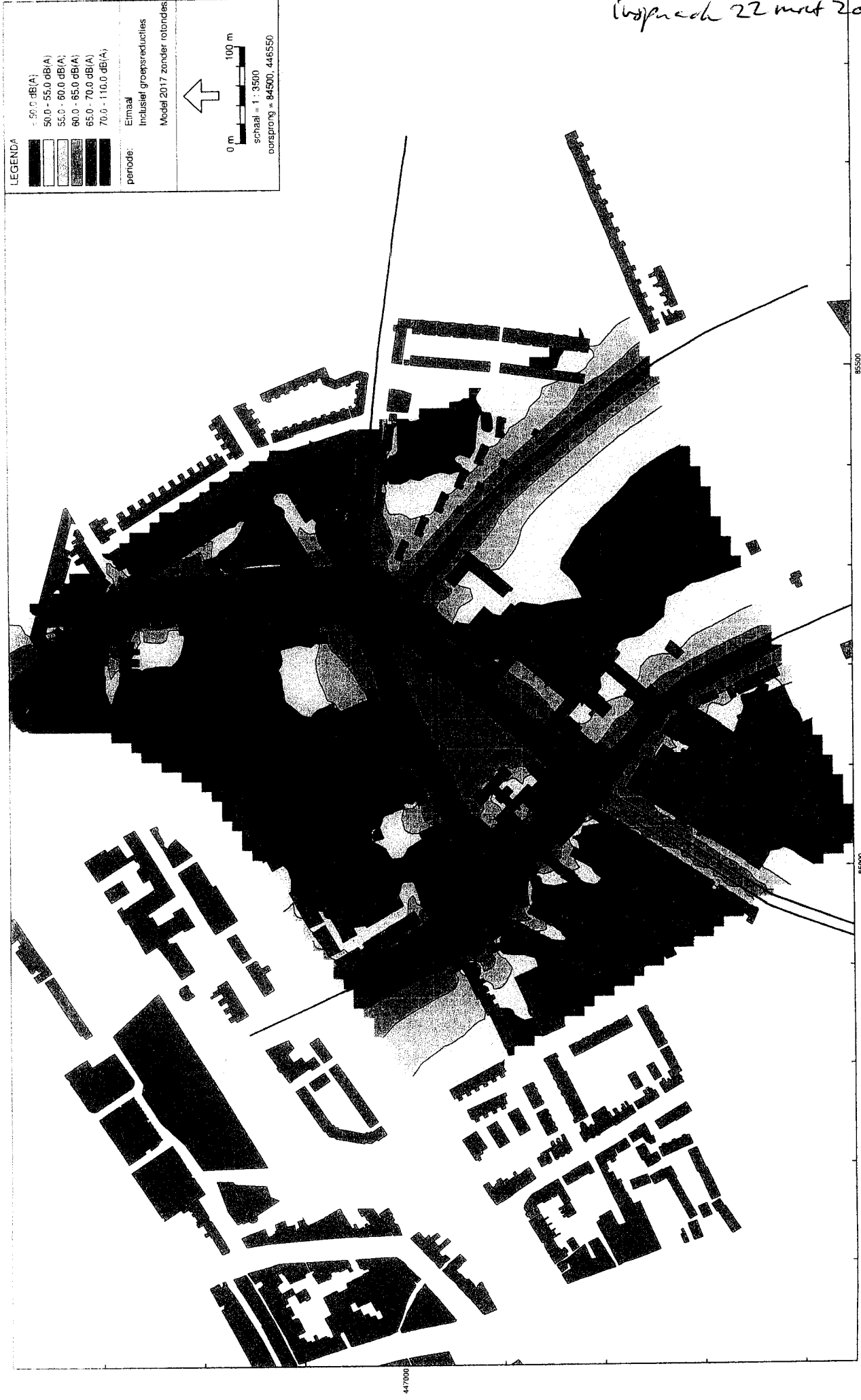
Gelet op het deskundigenverslag ziet de Afdeling geen aanleiding appellant te volgen in zijn stellingname dat in het akoestisch onderzoek van 30 november 2001 is uitgegaan van een bedrijfssituatie die niet maatgevend kan worden geacht voor de berekening van de geluidsbelasting op de gevel van het appartementengebouw.

Uit het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer, dat op 1 december 2001 in werking is getreden, volgt dat de toelaatbare geluidsbelasting op de gevel van het appartementencomplex vanwege het gemaal maximaal 50 dB(A) bedraagt. Uit het

"Verkeersruimte" onderzoek D6MK 2004

Geluidscontouren 11 Noord gebied te Delft

V. 2004 1365 465 063
Bijlage 2b



B. W. de Jongh Swennen

Inspanning 22 maart 2007

Wegverkeersruimte - SRM2-2002 - V2004-136500 TU-Delft - Conurbationen - Model 2017 met rotondes (incl. tram) (D:\PROJEC-1\TU-Delft-1\geometrie\GNTU-D-1), Geometrie V5.04

Elmaalwaarde contouren inclusief afrek conform art. 103 Wgh
SITUATIE 2017: ongewijzigde verkeerscirculatie inclusief trams

9

INSPRAAK 22 maart 2007 Commissie Ruimtelijke Ordening gemeenteraad Delft

4
A

De gemeente stelt dat de woning aan het poortlandplein 4 alleen geluidsoverlast heeft van de Schoemakerstraat. Waarom worden het Poortlandplein en de Nassaulaan niet meegeteld als het om onze woning gaat? De gemeente stelt dat dit allebei 30 km zones worden in 2017 en dan is het geen geluidszone! De gemeente hoeft dan de woning niet te saneren. [zie stukken uit het voor de gemeente uitgevoerde onderzoek van de dGMR]

In het DGMR rapport staat dat de gemeente stelt dat er middelen zijn om saneringsmaatregelen uit te voeren als de overlast ontstaat door de reconstructie. Omdat maar een van de wegen waar het om gaat wordt meegeteld in de reconstructie hoeft onze woning niet gesaneerd te worden...

Blz. 25 blijkt dat onze woning aan de zijkant 54 dB belasting heeft en aan de achterkant 57. Sinds 1986 is het verkeer ailen maar toegenomen...

De Raad van State stelt dat 30 km zones niet zijn ingesteld om onder geluidssanering uit te komen maar moeten worden meegenomen als ze tot overlast leiden. De gemeente doet dit niet... *BZ 11 akoestisch onderzoek "abconce" arrest*

Wij zijn in februari 1997 in ons koophuis gaan wonen en hebben het verkeer sinds wij hier zijn gaan wonen ruim zien verdubbelen door de volgende oorzaken:

- ontwikkeling van de Vinexlocatie Emerald: een belangrijke aanvoerroute hiervoor vormen de Schoemakerstraat, Het Poortlandplein en de Nassaulaan
- ontwikkeling van het Zuidpoort winkelgebied met belangrijke aanvoerroutes Schoemakerstraat, Poortlandplein en Nassaulaan.
- toename van het verkeer op de A13 onder andere door de aanleg van diverse vinex locaties (Emerald, , Pijnacker, Yperburg) dat leidt tot een toename van sluipverkeer op de Schoemakerstraat, Poortlandplein, Nassaulaan en Julianalaan (afsnijden van file op A13 via de afslag Delft en Delft-Zuid).

In onze woonomgeving worden nu enkele ontwikkelingen in gang gezet die tot een verdere verkeerstoename leiden:

- er worden aan het gebied TU Noord waar onze woning zich bevindt, ruim 1550 huishoudens toegevoegd door de ontwikkeling van de oude TU gebouwen (waarvan er een aan de overkant van mijn huis is gevestigd) en het bebouwen van het Zuidplantsoen waardoor er nog meer verkeersbewegingen over de Schoemakerstraat, het Poortlandplein de Nassaulaan en de Julianalaan zijn te verwachten. Zie de site <http://www.villaacademica.nl/index.swf>. Naast onze woning zijn 90 woningen in een nieuwe vleugel aan het TU gebouw gepland en die tezamen met de 30 woningen aan het Zuid Plantsoen en nog een onbekend aantal woningen in het bestaande TU gebouw aan Julianalaan 136 tot de nodige verkeersbewegingen zullen leiden.
- de ontwikkeling van Technopolis aan de Schoemakerstraat met een toename van het aantal verkeersbewegingen op de Schoemakerstraat, het Poortlandplein, de Julianalaan. Zie de site <http://www.technopolisinnovationpark.com/index-nl.htm>. Wanneer u de website raadpleegt ziet u dat er een aanzienlijke hoeveelheid verkeersbewegingen te verwachten is.
- in de Charlotte de Bourbonstraat grenzend aan onze achtertuin wordt ook nieuwbouw gepleegd. In het bestemmingsplan is niet duidelijk hoeveel huishoudens het betreft. Dit schommelt tussen de 16 en 40 huishoudens...Dit heeft een toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg op de Schoemakerstraat, het Poortlandplein, de Julianalaan, de Nassaulaan en de Charlotte de Bourbonstraat.

In de huidige metingen die zijn verricht aan het Poortlandplein, de Schoemakerstraat, Nassaulaan en Julianalaan blijkt dat de grenswaarden van de uitstoot van (fijn) stof en geluid al overschreden worden bij onze woningen. We hebben begrepen dat er bij overschrijdingen van de plandremmel van lucht en geluid een wettelijke verplichting bestaat waaruit blijkt dat een gemeente verkeersremmende maatregelen zou moeten nemen. De

hierboven geschetste ontwikkelingen geven aan dat er van een terugdringing van het aantal verkeersbewegingen bij onze woning geen sprake is. Integendeel.

Het verder oprekken van de grenswaarden voor geluid, en we nemen aan dat de gemeente dit ook van plan is waar het gaat om de uitstoot van (fijn) stof, gaat ten kosten van onze gezondheid en ons woongenot. Ook kunnen wij eigenlijk, in tegenstelling tot toen wij de woning kochten, niet goed meer in de tuin zitten omdat het niet mogelijk is elkaar hier goed te verstaan. In de tuin hebben wij met name last van het verkeerslawaaï en de emissie van de Schoemakerstraat en de Nassaulaan.

Wij willen dat de gemeente:

1. de woningen aan het Poortlandplein allen saneerd, in mijn geval nr. 4.

2. de gemeente ons schade loos stelt voor:

- materiële schade (waardedaling woning)
- immateriële schade (vermindering woongenot)

3. de gemeente de Rotonde niet uitwerkt en voor een goede doorstroming kiesten voor ruimte besparing in de vorm van verkeerslichten op doorgaande wegen verlegd richting de Botanische tuin.

[J]F de Jongh-Swemer 22 maart 2009

Poortlandplein 4

2628 BM DeCijf

015-2563881

[6] ingezonden bij de Jongh Swennen
22 maart 2007

Van Hoogevest Den Haag

onderhoud, verbouw en nieuwbouw



Aan de bewoners van het pand
Poortlandplein 4
2628 BN DELFT

Van Hoogevest Den Haag b.v.
Tiber 24
2491 DH Den Haag
Telefoon 070 346 96 88
Telefax 070 356 11 86
E-mail denhaag@hoogevest.nl
ABN-AMRO 44.62.92.818
BTW 0092.74.315.B01
K.v.K. 31036478

Ons kenmerk brief_bewoners_02-03-07
Behandeld door F. van der Tol
E-mail F.van.der.Tol@hoogevest.nl
Onderwerp App. Zuidplantoen. Bouwkundige inspectie woning en garage

Den Haag, 2 maart '07

Geachte bewoner (s),

Hierbij delen wij u mede dat de rapportage van de bouwkundige inspectie van uw woning en garage ter inzage ligt in het informatiecentrum van Villa Academica, aan het Poortlandplein. In deze rapportage wordt verwezen naar foto's die in aparte mappen zijn ondergebracht. Deze liggen ook ter inzage in het informatiecentrum.

Hopen u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd, tekenen wij,

met vriendelijke groet,

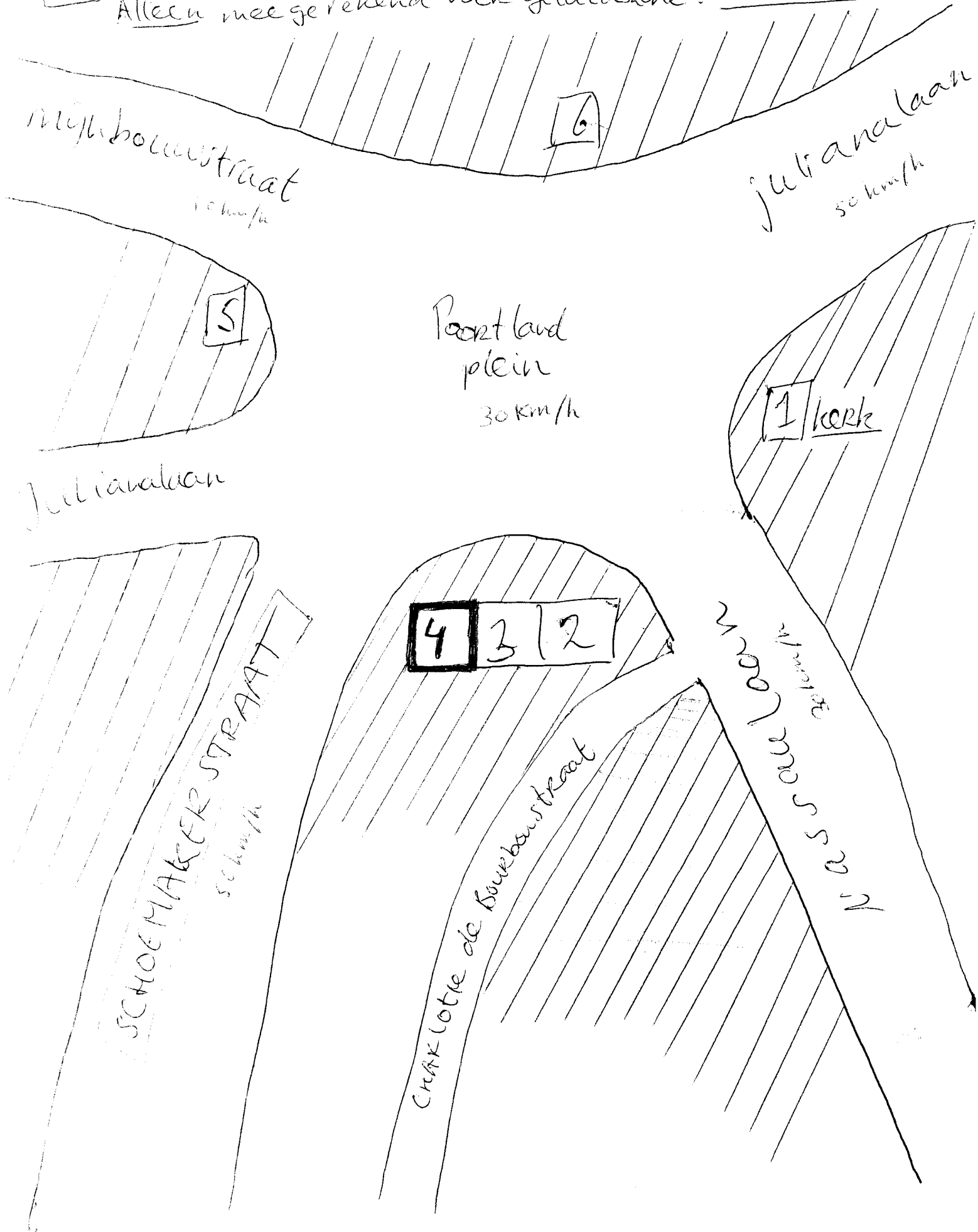
VAN HOOGEVEST DEN HAAG

F. van der Tol
Uitvoerder

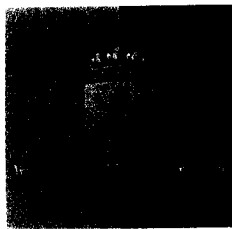


Vestigingen: Almere, Amersfoort,
Amsterdam, Den Haag en Utrecht

[7] [L] De Jongh Swemer: Poortlandplein
Alleen meegerekend voor geluidslane: Schoemakerstraat



map made 22 maart 2007



provincie **HOLLAND**
ZUID

Burgemeester en Wethouders
van DELFT

Gedeputeerde Staten

Directie Groen, Water en Milieu
Afdeling Milieu
Contact
mwJ. Föllings
T 070 - 441 65 35
F 070 - 441 78 15
j.follings@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum 02 MRT 2007

Ons kenmerk
DGWM/2006/17985A
Uw kenmerk
20193162
Bijlagen
-

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 20 februari 2007

Op 13 december 2006 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Delft een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor vier bestaande woningen in de zone van de Schoemakerstraat en de Mijnbouwstraat. De woningen aan het Poortlandplein behoren tot het ontwerpbestemmingsplan TU Noord.

Bij Wet van 5 juli 2006, houdende wijziging Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidsbeleid, eerste fase) zijn er een aantal wijzigingen aangebracht in de Wet geluidhinder. Zo zijn vanaf 1 januari 2007 burgemeester en wethouders binnen de grenzen van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

De Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 blijft van toepassing op het besluit tot vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, indien de bekendmaking van het voornemen tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van die hogere waarde heeft plaatsgevonden voorafgaand aan 1 januari 2007.

Voorts kunnen burgemeester en wethouders ervoor kiezen om de Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 toe te passen, indien de bekendmaking van het voornemen tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van die hogere waarde heeft plaatsgevonden vóór 1 april 2007.

De kennisgeving van het voornemen tot het indienen van een verzoek heeft plaatsgevonden voor 1 januari 2007 en het ontwerpverzoek heeft vanaf 31 oktober 2006, vier weken ter inzage gelegen. Derhalve is de Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 van toepassing.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.
Besluit/2006/17985A



provincie **HOLLAND**
ZUID

Ons kenmerk
DGWM/2006/17985A

Afschrift aan:

- Fam. v.d. Linden, Poortlandplein 2, 2628 BM Delft;
- De heer A.E.C. Struijk, Poortlandplein 5, 2628 BM Delft;
- De bewoner van de woning aan het Poortlandplein 3, 2628 BM Delft;
- De bewoner van de woning aan het Poortlandplein 4, 2628 BM Delft;
- ARAG Rechtsbijstand, t.a.v. A.R. van Tilborg, Kastanjelaan 2, 3833 AN Leusden.

Geachte raadscommissie,

Burgemeester en wethouders hebben het voorontwerp bestemmingsplan TU Noord goedgekeurd en aan u ter finale goedkeuring voorgelegd. Ik spreek namens de omwonenden van terrein Vliegenthart – gelegen tussen de Scheepmakerij, de Hertog Govertkade en de Rotterdamseweg. Ik sta hier voor u om u te overtuigen van het feit dat goedkeuring niet de juiste beslissing is. Ik leg u in aantal punten uit waarom.

PUNT EEN: Het plan dat voor u ligt is op een aantal punten in de tijd onzes inziens strijdig geworden met de randvoorwaarden die in een 3-partijen overleg tussen de gemeente, de projectontwikkelaar en de omwonenden zijn overeengekomen en door de gemeente zijn bekrachtigd. Wij hebben hiervan bewijsstukken op papier. Het voor u liggende bestemmingsplan is het resultaat van een drietal fasen doorlopen in de afgelopen 10 jaar, te weten:

- 1) vaststellen randvoorwaarden met bewoners 1999,
- 2) opstellen ontwikkelingsplan door de gemeente 2003,
- 3) opstellen bestemmingsplan door de gemeente

Wij constateren dat in iedere fase de afspraken die aan het begin als uitgangspunten dienden aan het einde van de fasen zijn opgerekt. In onze inspraak en brieven hebben wij per fase verschillende bezwaren en voorbeelden aangedragen, omwille van de tijd beperk ik me tot één voorbeeld per fase.

- 1) Fase 1: in de randvoorwaarden is gesteld dat de bebouwing in het binnengebied lager zou zijn dan aan de randen. In het ontwikkelingsplan is dat opgerekt tot de eis dat de bebouwing in het algemeen niet hoger zal zijn dan aan de randen. Dit laat dus uitzonderingen toe, die ook ruimschoots gebruikt zijn. Zo'n 30% van de geplande nieuwbouw steekt nu uit boven de bestaande bebouwing, Het hoogste geplande object steekt zelfs bijna een meter uit boven het hoogste gebouw in de omgeving, Pakhuis de Liefde!
- 2) Fase 2: In het ontwikkelingsplan is vastgesteld dat gezicht op de Scheepmakerij niet zal worden aangetast. Zie FOTO aanzicht Scheepmakerij met ingetekende nieuwbouwhoogtes.
- 3) Fase 3: in tussentijd is een bouwplan ingediend dat tot onze verbazing integraal is opgenomen – als uitgangspunt is gaan dienen - in de bestemmingsplankaart. Dit heeft ertoe geleid dat de bouwhoogte in het bestemmingsplan zo ontzettend hoog is geworden. Natuurlijk tot tevredenheid van de ontwikkelaar, maar tot afgrijzen van de bewoners, dat zal duidelijk zijn!

In de ogen van de bewoners is alle inspraak van de afgelopen 10 jaar nutteloos geweest – u kunt daar verandering in brengen! Als u dit plan daarentegen goedkeurt zal de uiteindelijke bebouwing op vele punten in strijd komen te staan met de eerder gemaakte en door de gemeente voor akkoord bevestigde afspraken. Onzes inziens, wordt u ook voor de gek gehouden.

PUNT TWEE: De antwoorden van de gemeente op de door de bewoners ingediende zienswijze zijn overwegend zeer onbevredigend, onvolledig en zelfs onterecht ervaren.

PUNT DRIE: Laat duidelijk zijn, wij hebben niets tegen ontwikkeling van terrein Vliegenthart – in tegendeel, goede ontwikkeling zou de kwaliteit van het leefgebied aanzienlijk verbeteren en is in het belang van de bewoners. Onzes inziens staat de doorgang Rotterdamse weg – Scheepmakerij goede ontwikkeling in de weg. Er wordt gesuggereerd dat deze doorgang op verzoek van bewoners ingetekend is. De bewoners die ik vertegenwoordig zijn in het geheel niet geïnteresseerd in deze oost-west verbinding. Schrappen maakt namelijk veel betere oplossingen mogelijk.

Mocht het huidige plan onverhoopt toch goedgekeurd worden dan rest ons niets anders dan ons belang bij de rechter te bepleiten, desnoods tot aan de raad van state.

Natuurlijk zijn drie minuten veel te kort zijn om volledig te kunnen zijn, daarom nodig ik u graag bij mij thuis op de koffie uit om de knelpunten op het terrein Vliegenthart met eigen ogen te komen bekijken.

Dank voor uw aandacht.

Scheepmakerij / Vliegenthart

Geachte leden van de commissie Ruimtelijke Ordening,

Als omwonenden van het binnengebied van de Scheepmakerij, Hertog Govertkade en de Rotterdamseweg vragen wij uw aandacht voor dat deel van het bestemmingsplan dat betrekking heeft op deze locatie (Scheepmakerij / Vliegenthart).

In het verleden heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden over de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van dit gebied. De op dit punt gemaakte afspraken tussen de gemeente, de projectontwikkelaar en de omwonenden zijn door de gemeente vastgelegd in een document (2000)

Vervolgens is door de gemeenteraad het ontwikkelingsplan (2003) vastgesteld. Dit plan is tot stand gekomen na een uitvoerige inspraakprocedure en geldt voor ons als uitgangspunt.

Door de projectontwikkelaar is een bouwplan ingediend dat op belangrijke punten afwijkt van het ontwikkelingsplan (bouwhoogtes, toegankelijkheid voor verkeer, achteruitgangen van omwonenden, Gezicht op de Scheepmakerij, bebouwingsdichtheid, privacy).

In het concept bestemmingsplan wordt enerzijds gesteld dat het ontwikkelingsplan integraal wordt opgenomen en anderzijds blijkt – tot onze verbazing - uit de plankaart dat het voorstel van de projectontwikkelaar integraal wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

In onze door 29 bewoners ondertekende zienswijze hebben wij gewezen op het feit dat het conceptbestemmingsplan daardoor grote interne tegenstrijdigheden bevat.

Uit de voorgestelde aanpassingen blijkt dat deze interne tegenstrijdigheden worden opgelost door wijzigingen aan te brengen in de toelichting. De door ons betreurde afwijkingen ten opzichte van het ontwikkelingsplan worden daardoor echter in het geheel niet weggenomen.

Wij betreuren dat het ingediende – maar statusloze – bouwplan van de projectontwikkelaar als uitgangspunt van het bestemmingsplan wordt gebruikt. Wij vinden dat hierdoor de eerder met de buurt overeengekomen afspraken onderuitgehaald worden en verzoeken u met klem niet in te stemmen met het voorstel.

Het huis aan de Delfgauwseweg 106-108 is door ons in 2001 gekocht in huidige staat -dat wil zeggen- met de dakopbouw zoals deze nog steeds aanwezig is.

Doordat wij grootste plannen hadden qua renoveren – het huis was nl. enige tijd als studentenhuisvesting in gebruik geweest en was lichtelijk uitgewoond – is er besloten om ook het dak aan te pakken.

Immers, er waren kleine lekkages, en als de binnenboel aan kant zou zijn zo dachten wij, zou het zonde zijn als dit na de eerste de beste regenbui weer teniet gedaan zou zijn.

De dakrenovatie hield in dat het pannendak voorzien is van nieuwe pannen en een waterdichte folie, en de dakopbouw opnieuw bekleed is, zowel het dak zelf alsmede de zijkant en boeidelen.

Een behoorlijke investering.

Op het inlichtingenformulier – een standaard NVM lijst met punten die bij elk huis onderdeel is van de brochure – verklaart de verkoper onder paragraaf "D" dat er verbouwingen zijn uitgevoerd waarvoor een formele toestemming van de gemeente nodig is, en dat deze ook verkregen zijn. Ook namen wij aan dat de makelaar en verkoper de plicht hebben om juist te informeren.

Voor ons reden om aan te nemen dat een en ander in orde was. Het betreft hier namelijk een standaard NVM formulier wat van een NVM makelaar afkomstig was en wat bij de verkoop gehanteerd werd.

Met de mening van de gemeente ben ik het niet eens want ik citeer:

De betreffende dakopbouw is bovendien stedenbouwkundig ongewenst, omdat het een aantasting is van het pand zelf, evenals het ensemble van woningen aan deze zijde van de Delfgauwseweg.

In mijn eigen bewoordingen betekent dit: dat men de dakopbouw dus absoluut niet mooi vindt, en ook de overige woningen niet op dit stuk Delfgauwseweg.

Overigens weet men de waarde wel te waarderen als er voor de WOZ getaxeerd moet worden.

Verder kan ik u vertellen dat er een grote diversiteit is in de aanblik aan de achterzijde van deze woningen. Er zijn huizen met serres, en huizen zonder serres, huizen met een aanbouw in de tuin, en met een aanbouw op het balkon, wel of geen garage, tuinhuizen, schuren, duiventillen, dakkapellen en één met een dakopbouw. Waarschijnlijk wordt dit met ensemble bedoeld.

De vraag is voor wie dit nu echt belangrijk is. Is dit de fietser of wandelaar die deze huizen aan de achterkant passeert. Of misschien de automobilist op de A13.

Belangrijker vind ik persoonlijk de aanblik aan de voorzijde waar meer mensen passeren, en wat het aangezicht is van dit typerende stukje Delfgauwseweg.

Mijn dakopbouw is vanaf de voorkant bijna niet te zien op een heel klein zwart randje ter plaatse van de nokvorsten na, dus snap ik eerlijk gezegd niet wat het bezwaar zou kunnen zijn.

Door de extra verkregen ruimte is het voor ons wel een welkome extra kamer, die er zonder deze opbouw niet geweest was.

De burens die destijds bezwaar hadden tegen de dakopbouw en dit ook kenbaar hadden gemaakt, hebben nu ook geen bezwaar meer.

Destijds was volgens verklaring van betreffende burens en oude burens - die nu verhuisd zijn - bezwaar aantekenen onmogelijk omdat er geen vergunning aangevraagd was.

Op zich een vreemde situatie die naar ik meen nog steeds gehanteerd wordt.

De bouw heeft wel enkele weken stilgelegen maar is na enige tijd hervat omdat er gedoogd zou zijn.

Helaas is dit nergens meer terug te vinden. Een en ander zou rond 1992 gebeurd moeten zijn.

Betreffende oude buurman zou dit zelfs willen getuigen.

Zoals het verhaal mij in de oren klinkt hebben er diverse partijen steken laten vallen waar wij nu helaas als huidige eigenaar de dupe van zijn.

Tot slot wil ik dan ook de commissie verzoeken om hun mening te herzien en bij wijze van uitzondering deze dakopbouw toe te staan ondanks dat het misschien niet in een bestemmingsplan zou passen.

Graag uw reactie hierop.

INLICHTINGENFORMULIER

Gegevens onroerende zaak

Overzicht van de gegevens bij de verkoop van een onroerende zaak

Plaats Delft
Datum 26-8-2001
Adres onroerende zaak Delfgauwseweg 106-108

A. Eigendomsgegevens

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (bijvoorbeeld schuttingen, gedeelte van het pand of garage gebouwd op grond van de burenen)?

☐ Ja ☒ nee

Zo ja waaruit bestaat de afwijking? _____

Zijn er gehuurde of geleasde zaken die in de woning achterblijven (bijvoorbeeld de Cv-ketel/geijser)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja welke? _____

Dienen deze te worden overgenomen?

☐ ja ☒ nee

Zo ja welke? _____

s.v.p. contracten aanleveren

B. Gedeeltelijk/gehele verhuring

Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan andere in gebruik gegeven?

☐ Ja ☒ nee

Zo ja, is er een huurcontract? (s.v.p. kopie bijvoegen)

☐ Ja ☒ nee

Welk gedeelte is verhuurd?

Welk gedeelte valt er onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn eigendom van de huurder en mogen bij vertrek verwijderd worden?

Is er door de huurder een waarborgsom gestort?

☐ Ja ☐ nee

Zo ja hoeveel? _____

C. Naburige percelen

Wat is de gezinssamenstelling van de bewoners van de naastgelegen panden?
(links en rechts staande met het gezicht naar de woning)

	links	rechts	boven	beneden
tot	1	2		
	Vrouw(en)	Vrouw(en)	Vrouw(en)	Vrouw(en)
	2	2		
	Man(en)	Man(en)	Man(en)	Man(en)
	0	4		
	Kinder(en)	Kinder(en)	Kinder(en)	Kinder(en)

D. Staat van de woning en onderhoud

Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden?

☐ ja ☒ nee

Welke? (svp contracten meeleveren) _____

Zijn er verbouwingen uitgevoerd waarvoor een formele toestemming van de gemeente nodig is?

☒ ja ☐ nee

Is de benodigde toestemming hiervoor verkregen?

☒ Ja ☐ nee

Zijn er aan het pand gebreken? (Denk hierbij aan lekkages, verzakkingen e.d.)

☐ Ja ☐ nee

Zo ja, welke? _____

Zijn er gebreken aan de technische installaties?

(Denk hierbij aan gas-, water-, Cv-, elektriciteitsinstallaties, -apparatuur en – leidingen, ventilatie, zonneschermen, etc.)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____

Is de elektrische installatie/bedrading geheel of gedeeltelijk vernieuwd?

☒ ja ☐ nee

☒ geheel

☐ gedeeltelijk

Wanneer? 10 tot 20 jr geleden

toelichting op 106 20 jr geleden

op 108 10 jr geleden

Wat is het bouwjaar van de Cv-ketel? _____

Wat is het bouwjaar van de geïjser? _____

Heeft u een onderhoudscontract Cv-ketel?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? _____

Zo nee, heeft er jaarlijks onderhoud plaatsgevonden?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? Olieman

Is de woning aangesloten op de gemeentelijke riolering?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, hoe vindt de afvoer van afvalstoffen plaats? (bijv. Septictank) _____

Zijn er problemen en/of gebreken met afvoer afvalstoffen?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____

Beschrijf hieronder de kwaliteit van de vloeren op de begane grond.

Prima en droog

E. Milieu

Is de bodem verontreinigd of bestaat er risico voor?

☒

ja

☐

nee

Waar schijnlijk Licht

Zo ja, nadere schriftelijke informatie verstrekken (op bijlage)

Heeft de gemeente of provincie u een saneringsbevel opgelegd?

☐

ja

☒

nee

Zo ja, kopie saneringsbevel overleggen

Is er een olietank in de grond aanwezig

☐

ja

☒

nee

Zo ja, is deze geschoond of geleegd?

☐

ja

☐

nee

Is de gevel ooit gereinigd?

☐

ja

☒

nee

Zo ja, volgens welke methode?

☐

Droog (met grit)

☐

Nat (chemisch met water nagespoeld)

Is in het pand asbest verwerkt?

☐

ja

☒

nee

wel garagedak

Is het pand aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmel?

☐

ja

☒

nee

Zo ja, welke? _____

F. Kosten

Overzicht van de periodieke vaste lasten/objectgebonden lasten

Onroerende-zaakbelasting	€	per jaar	f..... per jaar
Eigenaars deel	€	per jaar	f..... <u>327</u> per jaar
Huurdersdeel	€	per jaar	f..... <u>751</u> per jaar
Peildatum WOZ:	_____		
WOZ. Waarde	_____		
Verontreinigingsheffing	€	per jaar	f... <u>424</u> per jaar
Waterschapslasten	€	per jaar	f... <u>53,20 + 37,80</u> per jaar
Riccolrechten	€	per jaar	f..... per jaar
Erfpacht (indien van toepassing)	€	per jaar	f..... per jaar
Gas Elektriciteit Water (voorschot)	€	per maand	f... <u>303 + 128,-</u> per maand
Centrale antenne-inrichting	€	per maand	f... <u>22,15</u> per maand
Servicekosten/VVE kosten	€	per jaar	f..... per jaar
Overige kosten	€	per jaar	f..... per jaar

G. Algemeen

Loopt er een aanvraag of is er een besluit genomen tot aanwijzing van uw woning als:

Beschermd monument	☐	ja	☒	nee
Gemeentelijk monument	☐	ja	☒	nee
Beschermd stads- of dorpsgezicht	☐	ja	☒	nee
Beeldbepalend pand	☐	ja	☒	nee

Zijn er verbeteringen of herstelwerkzaamheden aan het pand voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd (bijvoorbeeld door overheid of nutsbedrijven)?

☐ Ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____

Is het pand ooit onbewoonbaar verklaard (geweest)?

☐ Ja ☒ nee

Zo ja, wanneer? _____

Is er voor de woning een GIW - garantie (Garantie Instituut Woningbouw) afgegeven?

☐ Ja ☒ nee

Zo ja, wanneer

Gebruikt u het pand momenteel als:

Woning ☒ ja ☐ nee

Winkel/praktijk ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke wijze

Is dit gebruik volgens de gemeente toegestaan?

☒ Ja ☐ nee

Is er voor de woning of voor u als eigenaar een anti-speculatie beding van kracht?

☐ Ja ☒ nee

Deze lijst bevat 6 (zes) pagina's

Middels ondertekening van deze pagina verklaart opdrachtgever zich akkoord met de op deze pagina's vermelde informatie.

Voor akkoord

Plaats

Delft
M. u. d. V List

Datum

25-8-2001

Verkoper

M. u. d. V List
(handtekening en naam)

Koper

(handtekening en naam)

Partner

M. u. d. V List
(handtekening en naam)

Partner

(handtekening en naam)

NADER BODEMONDERZOEK
TER PLAATSE VAN DE
DELFGAUWSEWEG 60-156 TE DELFT

Projectnummer: B 1619
Opdrachtgever: Gemeente Delft
Opsteller: De Straat Milieu-adviseurs
Datum: januari 1994

9

**Inspraak R. de Koning, Cie. Ruimtelijke Ordening - Delft,
vergadering dd. 22 maart 2007 –Bestemmingsplan TU-Noord
m.b.t. Nota Zienswijze - dakterrassen Piet Heinstraat.**

Leden van Raadscommissie,

“Dakterrassen passen niet in het beleid van de Gemeente en dus zal B&W gaan handhaven” is de boodschap van B&W aan ons.

Wij zijn boos, onzeker, teleurgesteld, sommigen heel treurig... Ik heb de meeste afstand. Daarom ben ik door de bewoners/eigenaren van Piet Heinstraat 37, 41, 45 en 49 gevraagd ook namens hen in te spreken. Ik zal feitelijk te blijven:

1. Voor ligt het concept Bestemmingsplan TU-Noord. Een knap stuk werk. Het doel van regelgeving is beperkingen te stellen, maar juist ook ruimte te geven waar dat kan. Dat geldt voor woningen op het Vliegenthart-terrein, aan de Maerten Trompstraat; maar ook voor dakterrassen;
2. Pieter Guldemonde geeft op de site van de Gemeente als favoriete plek aan: “mijn dakterras aan de Verwersdijk”. Een dakterras is de tuin voor de bovenwoning: Wij hebben een zeer zwaarwegend belang ! Zwaarwegender dan de mate van verstoring van privacy (marginaal), zoninstraling in tuinen (marginaal) en stadsgezicht (marginaal);
3. De WRO artikel 19 geeft exact aan wat de grenzen zijn van het gebruik van een plat dak als dakterras (katern pag 2). Ons gebruik is geheel in lijn met de bedoeling en inhoud van WRO art 19. De gemeten goothoogte/ het aantal woonlagen kan een probleem worden.
4. De wijze van meten van de goothoogte en daarmee het bepalen van het aantal woonlagen ligt vast in dezelfde WRO. De Gemeente volgt deze methode voor onze woningen niet; nu niet en in het verleden niet (zie katern en doorsnede, pag. 3);
5. Tot nu toe was er ruimte voor dakterrassen. Dat recht is door ons uitgeoefend; in één geval al meer dan 25 jaar;
6. Er is sprake van ongelijkheid bij het bepalen van het aantal woonlagen, resp. de toegestane ruimte voor opbouwen. Deze pakt voor ons t.o.v. die van onze over- en (toekomstige) achterburen nadelig uit (doorsnede pag 4).

Dit alles is voldoende basis voor ons om het Bestemmingsplan TU-Noord, zoals dat voor ons uit lijkt te pakken, te betwisten. Dat is echter niet ons doel.

Plan A:

Ons doel is het gebruik door ons van het platte dak als dakterras binnen de grenzen van WRO art 19 te bestendigen en dat in samenspraak met B&W voor de toekomst afdoende te regelen; binnen of buiten het bestemmingsplan TU-Noord.

Wij vragen de Commissie Ruimtelijke Ordening daarop aan te dringen bij B&W.

Plan B:

Mocht dat niet tot succes leiden, dan zullen wij moeten concluderen dat het Bestemmingsplan TU-Noord ons aanzienlijke planschade brengt.

De tekst van de inspraak met de B&W en Raadscommissie Ruimtelijke Ordening van de gemeente Delft van 21 maart 2007. De verwijzingen naar doorsnedes en katernen refereren dan naar pag. 3 en 4.

Aan de Burgemeester en Wethouders en
de leden van Raadscommissie Ruimtelijke Ordening
van de Gemeente Delft

van de bewoners/eigenaren van Piet Heinstraat 37, 41, 45 en 49

S.S. Kommeren en H.F. Zijlstra,

R. de Koning en H. de Koning-Timmer

R.J. van den Boogert en C.S.T. van den Boogert-van den Bosch

M.C.M. de Heij en J. Roozenburg

Piet Heinstraat 37, Delft

Piet Heinstraat 41, Delft

Piet Heinstraat 45, Delft

Piet Heinstraat 49, Delft.

21 maart 2007

Delft / Driebergen

Betreft: Bestendigen huidige gebruik dakterrassen Piet Heinstraat 37, 41, 45 en 49

Geachte College, leden van de Commissie,

In het antwoord van B&W op onze verzoeken de mogelijkheden voor het benutten van de platte dak op de derde woonlaag als dakterras voor onze woningen open te houden, stelt B&W in haar Nota Zienswijzen (12, 27, 44, 45) dat dat gebruik strijdig is met het beleid van de gemeente inzake dakterrassen en dat zij na vaststelling van het Bestemmingsplan over zal gaan tot handhaving. Deze reactie heeft ons verbaasd en teleurgesteld.

Wij menen:

- I. Dat het doel van regelgeving is ruimte geven waar dat kan;
- II. dat wij een zeer overwegend belang hebben bij onze dakterrassen;
- III. dat ons gebruik geheel in lijn ligt met de bedoeling en inhoud van de beleidsnotitie WRO artikel 19;
- IV. dat de Gemeente een verkeerde meetmethode hanteert voor het bepalen van het aantal woonlagen van onze woningen aan de Piet Heinstraat-Noordzijde en deze ook nog eens zeer inconsistent toepast.

Daarnaast speelt ook nog:

- V. dat een van de terrassen aantoonbaar meer dan 20 jaar functioneert en de ruimte voor dat gebruik altijd aanwezig was;
- VI. dat er geen reden is onze woningen/ons anders te behandelen dan de (bestaande) woningen aan de Piet Heinstraat-Zuidzijde of de geplande woningen aan de Trompstraat.

Dit alles is voldoende basis de contouren uit het bestemmingsplan TU-Noord te betwisten. Dat is echter niet ons doel. Ons doel is het huidige gebruik van het platte dak als dakterras te bestendigen; binnen of buiten het bestemmingsplan TU-Noord.

Graag willen wij dit toelichten:

I. Doel van de regelgeving is grenzen stellen én ruimte bieden:

Typerend voor een stad is dat er veel mensen op een kluitje wonen. Dat betekent, dat er regels m.b.t. het gebruik van de ruimte moeten worden gesteld; regels die bedoeld zijn om ruimte te bieden waar dat kan en grenzen te stellen waar dat moet.

Het is dan ook goed beleid te formuleren en bestemmingsplannen en bouwvergunningen te hanteren. B&W stelt, dat er in het verleden onduidelijkheden waren en zij naar uniformiteit streeft. Een goede zaak, ook al kan dat soms gepaard met nieuwe extra beperkingen voor bepaalde belanghebbenden. Recentelijk is ook het belang historische stadsgezichten te bewaren vertaald in beleid t.a.v. bouwhoogten.

II. Wij hebben een zeer overwegend belang bij onze dakterrassen:

Een dakterras is de tuin van de bovenwoning. Het behoeft geen betoog, dat in een stedelijke omgeving dat belang nog meer speelt. Onze stelling is dan ook, dat wij een aanmerkelijk belang hebben bij het hebben en houden van de mogelijkheid een dakterras in te richten/ te gebruiken. Daarbij is het tot nu toe zo, dat anderen daar geen onevenredig nadeel (privacy verlies; vermindering van zonintreding) door ondervinden. Omdat we binnen de denkbeeldige daklijn blijven is ook het (historisch) stadsgezicht niet/nauwelijks in het geding.

T.a.v. bouwhoogten geeft de Beleidsnotitie Bouwhoogten Delft enig inzicht.

Een extra belemmering kan liggen in het beleid t.a.v. bouwhoogten. Op de website van de gemeente is het definitieve concept van de beleidsnotitie Bouwhoogten Delft beschikbaar. Hierbij worden in bijlage 2, op pagina 112 een voorbeeld gegeven van een aanwijzing ten aanzien van bouwhoogten voor de "Centrum Ring". Hierin is voor (ondermeer) het eerste deel van de Piet Heinstraat aangegeven (en dus niet het deel waar wij wonen), dat daar een bouwhoogte van maximaal 10 meter geldt.

Wij achten dit belang voor onze situatie van beperkte grote. De breedte van de straat en de ligging van de huizen maken, dat de daken "slechts" van afstand te genieten is. Het is onrechtmatig een dergelijke hoogte op globaal niveau te bepalen, zonder te overwegen hoe dit in individuele gevallen uitpakt.

Mocht het nieuwe Bestemmingsplan TU-Noord ons beperken, resp. de Gemeente geen andere oplossing bieden, dan wordt geen recht gedaan aan ons overwegende belang bij een dakterras.

III. Onze dakterrassen vallen binnen de ruimte zoals aangegeven in WRO artikel 19.

De Gemeente stelt, dat het "beleid inzake dakterrassen van de Gemeente Delft" uitsluit dat op ons dak een dakterras wordt ingericht. Dat is een discutabele stelling. Beleid sluit ten principale niets uit; het vertegenwoordigt "slechts" een belang (zie II).

Wat is dat beleid? De site van de Gemeente vermeldt een link naar Artikel 19 lid 3 WRO (december 2004) en er is ook de Beleidsnotitie Bouwhoogte Delft (als definitief concept) in te zien. Delen hiervan komen terug in (bijlagen bij) het bestemmingsplan.

De notitie WRO art 19 geeft een aantal definities en ook wanneer wel een dakterras of dakopbouw is toegestaan (zie katern). In een bijlage wordt dit in een tekening gevisualiseerd. Hier de belangrijkste passage:

Artikel 19 lid 3 WRO (december 2004).

"Beleid voor de bouw en het gebruik van tuin- en bebouwing in het bestaande stedelijk gebied".

Op pag 8 staat onder hoofdstuk 4: Concrete beleidsregels; 4.2. Woongebouwen en ander gebouwen in het stedelijk gebied:

ad b. Dakopbouwen ..., dakterrassen en balkons:

- (ten aanzien hiervan) de goothoogte mag worden overschreden door vergrotingen van het hoofdgebouw en dakterras afscheidingen, mits ze binnen een denkbeeldig kapprofiel passen (figuur X; bijlage III), waarbij de denkbeeldige nok maximaal 4 meter hoog is en de dakhelling max. 55 graden bedraagt.
- privacyschermen mogen worden geplaatst vanaf een diepte van 1 meter vanaf de achtergevel en vervolgens met een max. hoogte van 1.80 meter;
- dakopbouwen zijn toegestaan aan de achtergevel. Ook deze mogen geen overlast veroorzaken;
- dakterras afscheidingen buiten het dakprofiel mogen maximaal 1.2m. hoog en zo dat ze geen overlast verzorgen.

Conclusie: de regels voor het toelaten van dakterrassen en dakopbouwen zijn bekend en helder, mits duidelijkheid bestaat over de goothoogte/ het aantal woonlagen ter plaatse en/of geen andere regels alsnog realisatie onmogelijk maken. Een dergelijke aanvullende regel kan gevonden worden in het Beleid t.a.v. bouwhoogten in Delft. Onze dakterrassen vallen geheel binnen deze denkbeeldige ruimte van WRO art 19.

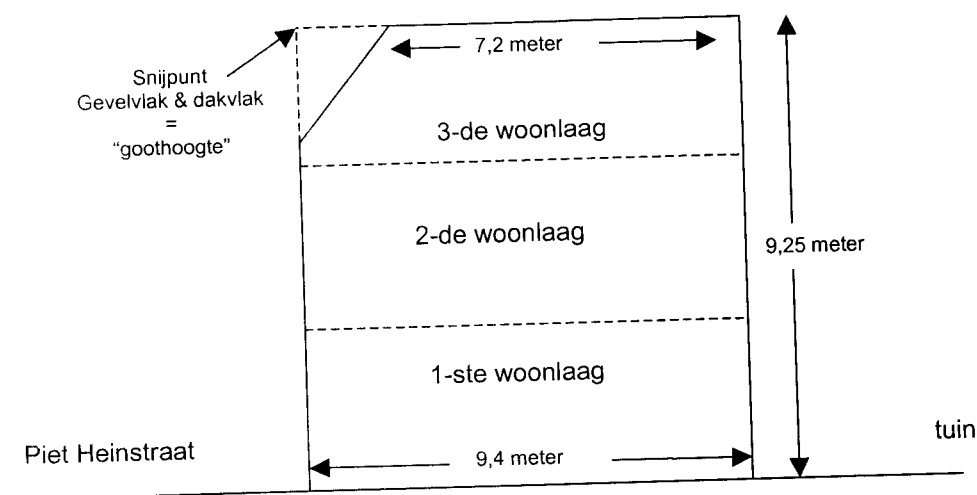
III. Goothoogte/ aantal woonlagen Piet Heinstraat – Noordzijde verkeerd gemeten/bepaald:

Voor het bepalen van de vrije ruimte voor dakterrassen (zie III) is de goothoogte/ het aantal woonlagen van groot belang. Het staat de Gemeente niet vrij zomaar het aantal woonlagen te bepalen. Daar zijn regels aan gesteld.

In het bestaande bestemmingsplan is sprake van een goothoogte van 7 meter; in het nieuwe van 2 woonlagen (en daarmee 0,5 meter lager dan nu). De woningen aan de Piet Heinstraat-Noordzijde zijn uniek en staan daar al vanaf 1929.

De vraag is of er feitelijk juist gemeten. Hiervoor is het noodzakelijk te weten hoe er gemeten moet worden. Ook dit is af te leiden uit de WRO art 19:

Doorsnede woningen Piet Heinstraat – Noordzijde:



Definities uit de Beleidsnota WRO, artikel 19:

de wijze van meten van:

1. de goothoogte van een gebouw:

- de afstand van peil tot snijpunt van gevel en dakvlak;
- tot de goothoogte wordt niet meegerekend: kapvormige of rechte bouwdelen hoger dan sub a
..... etc.

Een kap is een gesloten, voornamelijk hellende bovenbeëindiging van een gebouw, bestaande uit tenminste twee niet horizontale vlakken met een helling van maximaal 55° en een maximum hoogte van 4,50 meter.

Een dakopbouw is een geheel of gedeeltelijk toegevoegde bouwlaag.

Piet Heinstraat Noordzijde: Drie woonlagen; niet twee met kap of opbouw.

Toetsing van het profiel van de woningen Piet Heinstraat Noordzijde aan de definities uit WRO art 19 leidt tot de conclusie dat er sprake is van een derde woonlaag en niet van twee woonlagen met een kap of dakopbouw.

7/9-de deel van het dak van het hoofdgebouw ligt horizontaal; 7/9 van het hemelwater wordt afgevoerd via voorzieningen aan de achterzijde op een hoogte van 9,25 meter.

Een opbouw is een toegevoegde bouwlaag. De woningen aan de Piet Heinstraat zijn eind twintiger jaren vorige eeuw gebouwd. Het huidige profiel is toen al gerealiseerd; er is sprake van originele, vanaf de fundering opgetrokken tussenmuren en achtergevel tot aan het platte dak op de derde woonlaag. Er is sprake van een horizontaal dakvlak op de derde woonlaag.

Conclusie: De aanwijzing van de meetwijze is GEEN hobby van de wetgever maar een beschermingsclausule voor bewoners. De goothoogte moet dan ook volgens de meetwijze sub a. gemeten worden ter hoogte van de derde woonlaag, resp. op 9,25 meter.

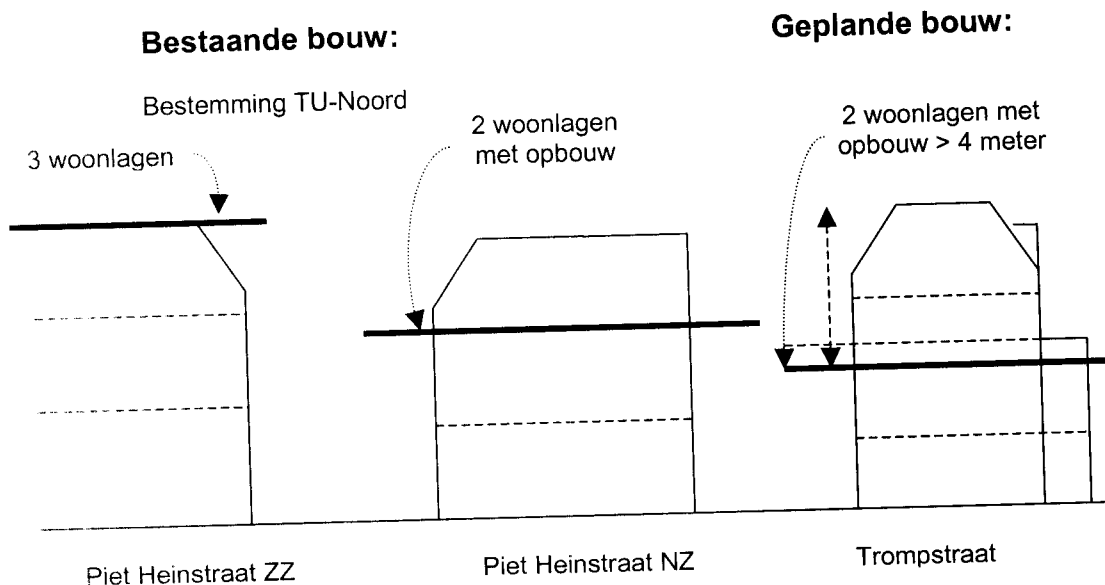
IV. Dakterrassen Piet Heinstraat historische optie én werkelijkheid.

De dakterrassen op de woningen Piet Heinstraat zijn van verschillende leeftijd. Tot nu toe golden de rechten die de WRO art. 19 biedt. Eén van de terrassen is ruim 20 jaar in gebruik.

Wanneer na aanneming van het Bestemmingsplan het onmogelijk blijkt op onze woningen nog een dakterras in te richten én te gebruiken, dan is sprake van vervreemding van rechten t.g.v. dit plan en dus van schade.

V. Gelijke monikken; gelijke kappen ?

Een goed gebruik is het principe van gelijke berechtingen. Wij nemen aan, dat het niet de bedoeling is ons anders te behandelen dan nabij gelegen/geplande woningen. Wij geven U hier een overzicht van de doorsneden van woningen aan de Piet Heinstraat en de plannen aan de Trompstraat (NB: deze tekening werd beperkt door beperkingen in het tekenprogramma):



Deze schets laat zien, dat er een opmerkelijke verzameling van meetmethodes wordt gehanteerd. Het verschil in uitkomst tussen de woningen PH ZZ en - NZ is vreemd. T.a.v. de nieuwbouw kan gesteld worden dat deze er nog niet staat. Er lijkt sprake van een cosmetische grens van de 2-de woonlaag, met een (te) hoge opbouw.

Conclusie is dat er geen gelijk berechtingen geldt; niet tussen bestaande bouw en niet met de geplande nieuwbouw

VI. Discussie:

1. Wij bewoners van Piet Heinstraat 37, 41, 45 en 49 hebben een zeer groot belang bij onze dakterrassen. Dit belang overtreft naar onze mening alle anderen verre;
2. De beleidsnotitie WRO, art 19 biedt heldere regels waarbinnen het gebruik van een plat dak als terras mogelijk is. Daarvan is door bewoners gebruik gemaakt;
3. Onze dakterrassen zijn een historische werkelijkheid en een - optie;

4. Bij het bepalen van het aantal woonlagen is een verkeerde meetwijze gehanteerd. Er is dat op feitelijke en historische gronden t.a.v. de woningen aan de Piet Heinstraat – Noordzijde sprake is van 3 woonlagen en een goothoogte van 9,25 meter;
5. De vastgestelde meetmethode wordt willekeurig gehanteerd en dat is in ons nadeel;
6. De Gemeente stelt, dat dakterrassen niet passen binnen het beleid en dat er na aanname van het bestemmingsplan TU-Noord handhavend wordt opgetreden. Daarmee dreigen wij ons gekoesterde dakterras kwijt te raken.

Ons doel is het huidige gebruik van ons platte dak als dakterras, ook na invoering van het Bestemmingsplan TU-Noord, te continueren.

VII. Verzoek aan de Gemeente:

- 1 Wij verzoeken de Gemeente dan ook, het gebruik voor ons van onze dakterrassen open te houden; binnen of ondanks het bestemmingsplan.
- 2 Mocht dat alleen mogelijk zijn als daartoe ruimte wordt geschapen binnen het Bestemmingsplan, dan vragen wij die ruimte te creëren. Ons lijkt de eenvoudigste optie alsnog de bouwhoogte voor onze woningen op de juiste hoogte, d.i. 3 woonlagen, te brengen en ruimte te bieden als toegekend binnen WRO art 19 voor gebruik van het platte dak.

Mocht B&W het voornemen, de bestemming TU-Noord vast te stellen zoals deze nu voorligt, doorzetten én dat betekent dat er inderdaad handhavend gaat worden opgetreden, dan weet U dat de bewoners/eigenaren van de woningen ernstige schade zullen ondervinden t.g.v. dit Bestemmingsplan.

Wij beschouwen die situatie dan als een rechtstreeks gevolg van het nieuwe bestemmingsplan en zullen in dat geval ons beraden op vervolgstappen.

Wij hopen van harte dat alsnog een modus wordt gevonden het gebruik van onze dakterrassen ook voor de toekomst te bestendigen; voor ons woonplezier en de mogelijke ruimte voor deze bewoners van Delft zoals die bedoelt is in de WRO.

Vriendelijk groetend,

S.S. Kommeren en H.F. Zijlstra,
 R. de Koning en H. de Koning-Timmer
 R.J. van den Boogert en C.S.T. van den Boogert-van den Bosch
 M.C.M. de Heij en J. Roozenburg

Piet Heinstraat 37, Delft
 Piet Heinstraat 41, Delft
 Piet Heinstraat 45, Delft
 Piet Heinstraat 49, Delft.

9

Erwin Geldorp

Van: Bel Ver Rotterdamseweg Noord + [info@rotterdamseweg-noord.nl]
Verzonden: donderdag 22 maart 2007 14:19
Aan: Erwin Geldorp
CC: Margot de Vaal; Monique van der Voort
Onderwerp: FW: inspraakreactie TU-Noord de heer De Koning
Urgentie: Hoog

Geachte (plaatsvervangende) leden van de Commissie Ruimtelijke Ordening,

De belangenvereniging Rotterdamseweg Noord + steunt het (bijgevoegde) verzoek van de bewoners van de Piet Heinstraat 37, 41, 45 en 49 en de daarbij aangevoerde onderbouwing ten volle.

Daarnaast zijn wij van mening dat het toelaten van dakterrassen (ook) past in het (Delftse) beleid ten aanzien van de "verdichte stad" en tegemoet komt aan de tegenstrijdigheid van dit beleid en dat ten aanzien van het recreatieve groen in de stad. In de afgelopen jaren hebben wij gezien dat het streven naar een verdichting van de stad steeds meer leidt tot het verdrijven van groen en recreatief verblijf naar de randen van de stad en verder. Bomen in de stad worden gekapt, het groen verdwijnt en maakt plaats voor, afhankelijk van de locatie, woon- of werkfunctie. De grond wordt duurder en de druk op de privé tuinen en - terrassen neemt toe.

De daken van onze gebouwen zijn in onze steden veelal nog een onontgonnen terrein, troostelozer dan een begraafplaats. Van bovenaf gezien leven de stadsbewoners eigenlijk als mollen en muizen in hun gangen en hollen. Dat is in andere culturen en klimatologische omstandigheden wel anders. Dus, zeker gezien de veranderingen in het nederlandse "klimaat", zowel klimatologisch, als sociaal als op het vlak van ruimtelijke ordening, bieden onze daken een welkome uitweg "naar buiten". Zeker reden om initiatieven om dit soort uniformiteit te doorbreken en weer meer licht en lucht in de stad te brengen niet, koste wat het kost, tegen te houden.

Wij begrijpen natuurlijk wel dat dakterrassen niet altijd een acceptabele optie zijn en dat de regelgeving ten aanzien b.v. de constructie van het dak, de veiligheid van de bewoners en de privacy van de omwonenden, zal moeten worden getoetst en wellicht moeten worden aangepast. Maar wij zijn van mening dat het hier om een niet te stuiten groeiende behoefte in onze stedelijke wooncultuur gaat en dat er dan maar een begin mee gemaakt moet worden.

Wij verzoeken de Commissie, de Raad en het College dan ook de bewoners van de Piet Heinstraat zo veel mogelijk tegemoet te komen en op korte termijn te bezien op welke manier dit soort dakterrassen in onze stad, ten minste (tijdelijk) gedoogd kunnen worden.

Met vriendelijke groeten,

Ravindra Kiel, secretaris

*Bel Ver Rotterdamseweg Noord +
Diamantpad 27 - 2628 SC Delft
Telefoon: 015 380 5326/5327
Mobiel: 061 373 4345
E-mail: info@rotterdamseweg-noord.nl*

***) Noot voor de griffie: Bovenstaande mail is NIET apart verstuurd aan alle geadresseerden.
Verzoeken doorzending en bevestiging.**

Cie. R.O. 22-3-2007.

Concept inspraak Ver. Vrienden Delftse Botanische Tuin. (M. Aalberts)

U bent op de hoogte van de betekenis van de BT . Wetenschappelijk voor de TU. Ecologisch, educatief, recreatief voor Delft (e.o.), voor vele scholen, voor de Wippolder i.h.b. Blij zijn wij met de aandacht van de gemeente (in de eerdere nota Inspraak) voor de tuin, en voor de erkenning van het gebouw Julianalaan 67 als "cultuur historisch waardevol".

Maar daar zijn wij niet gerust op, evenals de vele tientallen van onze meer dan 1000 leden, die daarover brieven schreven. Sloop en herbouw van dit Kluyverlab zou een wezenlijke aantasting van de BT betekenen. Immers: De tuin en het kassencomplex zijn aangelegd vanuit dit gebouw. Tuin, kassen en gebouw vormen één integraal geheel.

Vanuit de Rijksdienst Monumentenzorg is aangegeven, dat de kassen uit 1917 waardevol zijn en behouden zouden moeten worden, en als rijksmonument moeten worden beschouwd.

Sloop van Julianalaan 67, en i.h.b. van de achtergevel aan de tuinzijde, zou de tuin helemaal openleggen". Bovendien tast dat het microklimaat daar aan. Bouwactiviteiten zullen tijdens en daarna veel schade toebrengen. Ook is er een complexe grondwaterhuishouding, waardoor wij beducht zijn voor de sequoia's en andere bomen.

Het architectonisch zeer interessante gebouw Julianalaan 67 is helaas (nog) geen (gemeentelijk) monument. Dat bepleiten wij nog steeds.

Daarbij bepleiten wij in ieder geval maximale bescherming van de tuinzijde van dit gebouw. Elke bouw, verbouw of uitbouw van de achtergevel van Julianalaan 67 zal immers een buitengewoon grote negatieve impact hebben.

Erwin Geldorp

Aan: RO
CC: Anne Koning; Monique van der Voort
Onderwerp: FW: bestemmingsplan TU noord

Geachte (plv.) leden van de commissie RO,

Op verzoek van de heer Deelstra zend ik u onderstaande reactie op het bestemmingsplan TU-Noord toe.

Met vriendelijke groet,
Erwin Geldorp
Commissiegriffier gemeente Delft
WIJZO, EMC&R, RO
(e) egeldorp@delft.nl
(t) 015-260 2419
(m) 06-14343534
(i) www.raad.delft.nl

- --Oorspronkelijk bericht-----
Van: Tjeerd Deelstra [<mailto:deelstra@urban.nl>]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2007 12:21
Aan: Erwin Geldorp
Onderwerp: bestemmingsplan TU noord

Geachte heer Geldorp,

Hierbij verzoek ik u het volgende onder de aandacht te brengen van de raadscommissie ruimtelijke ordening in haar vergadering van donderdag 22 maart 2007 over het bestemmingsplan TU Noord. In de nota zienswijze van het gemeentelijke vakteam Ruimtelijke Ordening van 6 maart 2007 wordt mijn zienswijze nr 22 (blz 37-38) correct samengevat. Echter het antwoord begrijp ik niet. In een brief van het college van B en W aan ondergetekende van 9 november 2005 kenmerk 672496 worden de afspraken vastgelegd zoals zijn overeengekomen. Uit deze brief blijkt (punt 9) dat er een afspraak is om voortuinen aan te leggen voor het nieuwe bouwplan. Daarom vindt ik het niet logisch dat mijn zienswijze niet heeft geleid heeft tot aanpassing van het bestemmingsplan en ik verzoek de gemeenteraad derhalve mijn zienswijze wel te volgen en het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Met vriendelijke groeten,

Tjeerd Deelstra
Rotterdamseweg 109
2628 AK Delft



GEMEENTE DELFT	
19 MRT 2007	
Afd: Ro	Par:

Aan Gemeente Delft,
Raadscommissie Ruimtelijke Ordening,
Secr. dhr. E. Geldorp,
P/a. ~~Barbarastraat 2~~, M. Nyhofflaan 2
2611 ES Delft.

Delft, 14 maart 2007.

Betreft: Repliek op voorgenomen raadsvoorstel
Bestemmingsplan T.U.-Noord, recl. 8.

Inspraakstuk. Raadscie.
d.d. 22-3-07

Geachte Raadscommissie.

In uw voorgenomen Raadsvoorstel behorende bij de vaststelling Bestemmingsplan T.U.-Noord heeft u met betrekking tot het door nieuwbouw te vervangen koffiehuis aan de Schoemakerstraat (genoemd onder reclamant punt 8) vooralsnog voorgenomen het plan niet positief te bestemmen, maar op het moment van een verleende bouwvergunning, waarbij rechten en plichten vastliggen, het bouwplan in een eerstvolgend bestemmingsplan te verwerken.. Dit is voor ondergetekende een zeer teleurstellende ontwikkeling.

Tegen deze ontwikkeling vraagt ondergetekende u om een heroverweging en de nieuwbouw van het koffiehuis in dit bestemmingsplan te betrekken. Immers zolang het plan niet past binnen het bestemmingsplan kan geen bouwvergunning worden afgegeven zonder procedure.

Dit om de volgende reden:

Op 25 oktober 1990 berichtte uw college mij bereidt te zijn aan een vergroting van het paviljoen. Hiertoe diende een architectonisch aanvaardbaar plan ontworpen en ingediend te worden, zodat het in 1995 meegenomen kon worden in een nieuw bestemmingsplan.

Om hiertoe te kunnen komen moest ondergetekende nog flink overwogen, overleggen en een plan ontwikkelen.

Bij brief d.d. 7 april 2004 kon een plan worden gepresenteerd. Na veel overleg met uw diensten Bouwtoezicht, Ruimtelijke Ontwikkeling en Welstandcommissie is een aanvaardbaar plan tot stand gekomen en op 19 januari 2007 kon een definitief plan worden ingediend zodat dit meegenomen zou worden in het in ontwikkeling zijnde Bestemmingsplan T.U.-Noord.

Op 8 februari 2007 adviseerde uw stedenbouwkundige (telefonisch) om een aanvraag bouwvergunning in te dienen, hetgeen is gebeurd.

Het vorenstaande is de aanleiding om een her-overweging aan u als raadscommissie te vragen en positief te besluiten tot een opname van een paviljoen in het bestemmingsplan T.U.-Noord.

Hopende op een gunstige ontwikkeling in deze verblijf ik,

Hoogachtend,

E. Lispet,
Cohen Stuartstraat 13,
2628 HT Delft.