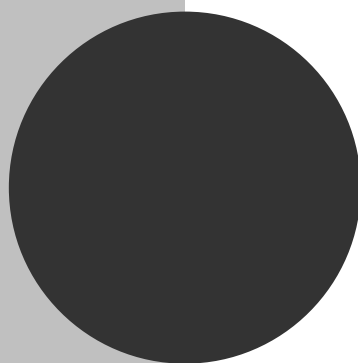
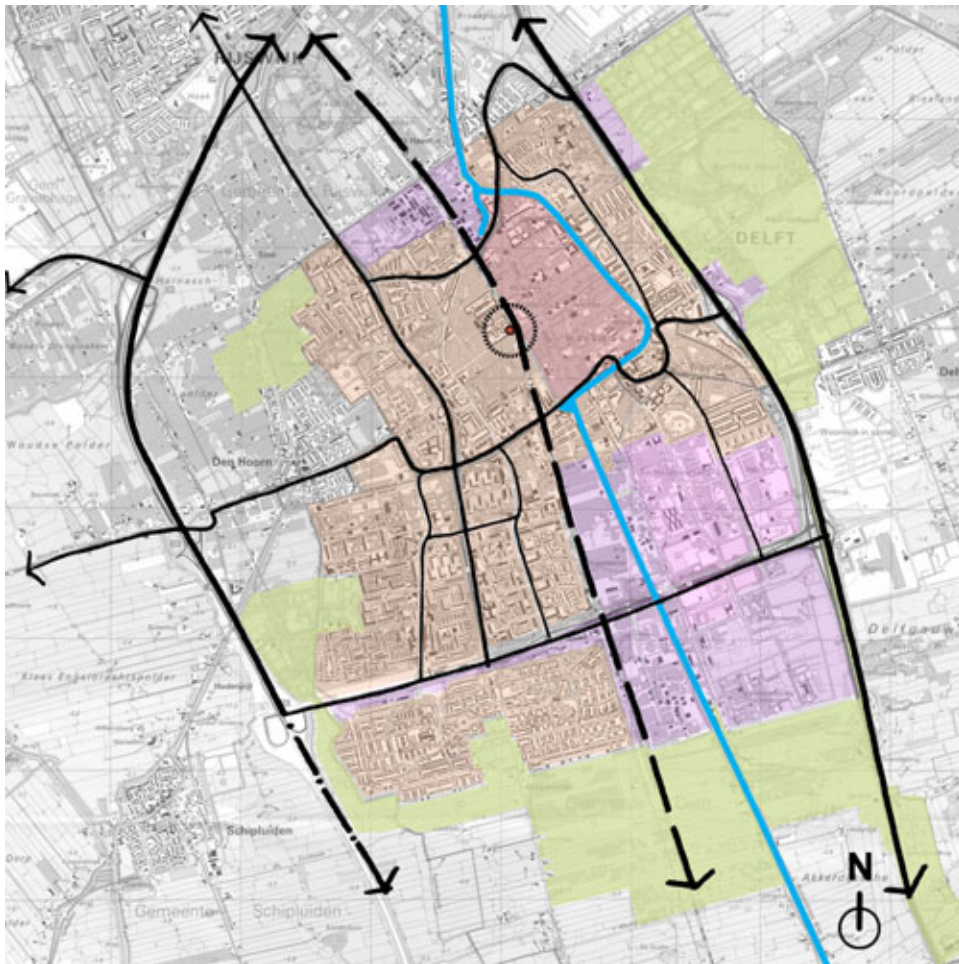


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Spoorsingel 7-8



3 juli 2007



Afbeelding 1: Ligging in de stad

1. Inleiding

De stichting Perspektief, de Delftse organisatie voor vrouwenopvang, maatschappelijke opvang en woonbegeleiding, is voornemens de nachtopvang en het sociaal pension voor dak- en thuislozen te verplaatsen van de Houttuinen naar de Spoorsingel. Zij hebben daartoe een bouwplan ingediend.

Het bouwplan voorziet in het verbouwen van het pand Spoorsingel 7-8 tot 24 sociaal pension plaatsen en 10 plaatsen voor nachtopvang.

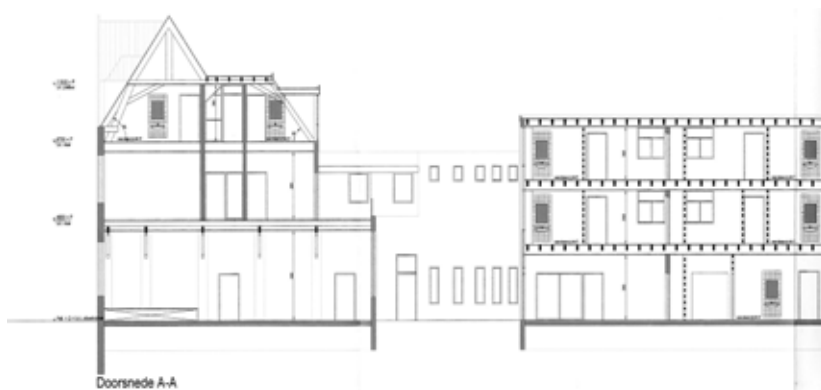
Het gebruik ten behoeve van het sociaal pension en het gebruik voor de nachtopvang, voor zover deze zijn gesitueerd op de begane grond, passen binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. Het gebruik ten behoeve van de nachtopvang voor zover deze is gelegen op de tweede verdieping is wel in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking aan het plan vergt het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering voor het verlenen van de vrijstelling.

2. Beschrijving van de functiewijziging

Het pand Spoorsingel 7-8 wordt ten behoeve van de functiewijziging voornamelijk intern verbouwd. Er zullen 24 plaatsen sociaal pension worden gerealiseerd waar mensen gemiddeld driekwart jaar zullen verblijven en er komen 10 slaapplaatsen voor alleen nachtopvang. Tijdens de nachturen zullen er gemiddeld 2 begeleiders aanwezig zijn, overdag circa 4 begeleiders.



Afbeelding 2 Plattegrond Begane grond



Afbeelding 3: Doorsnede



Afbeelding 4: gevelbeeld

3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan “Noordwest deelgebied 1”. Dit bestemmingsplan is in werking getreden in november 2003 en is onherroepelijk sinds 7 juli 2004. De gronden waarop de beoogde voorzieningen zijn gepland hebben de bestemming “gemengde doeleinden” en “tuin”.

In de doeleindenomschrijving van “gemengde doeleinden” is bepaald, dat binnen deze bestemming op de begane grond zijn toegestaan: woningen, bedrijven met een categorie-indeling 1, dienstverlening, kantoren, detailhandel, ruimten voor praktijkuitoefening en maatschappelijke doeleinden. De verdiepingen zijn uitsluitend bestemd voor woningen. In het overgangsrecht, als opgenomen in artikel 28, is bepaald dat strijdig gebruik, zoals dat plaatsvond op moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan, mag worden voortgezet.

Het pand Spoorsingel 7-8 is in 1975 in gebruik genomen door de stichting Pensionshuizen in Delft. In 1990 heeft deze voorziening een RIBW-erkenning gekregen. De huidige bewoners van het pand zijn bewoners die hier langere tijd blijven.

De aanvraag om het pand in gebruik te nemen ten behoeve van de nachtopvang past niet volledig binnen de geldende bestemming. Het betreft het in gebruik nemen van de tweede verdieping van het pand ten behoeve van de nachtopvang. De doelgroep die gebruik maakt van de nachtopvang verblijft slechts korte tijd in de opvang. Een nachtopvang is daarom geen woonfunctie maar een beperkte logiesfunctie.

Omdat het strijdige gebruik gepaard gaat met een interne verbouwing vergt medewerking aan het plan een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 2 WRO.

4. Korte beschrijving van bestaande situatie

Het pand Spoorsingel 7-8 is momenteel in gebruik door de stichting Perspectief, die de panden in gebruik heeft voor beschermd wonen (RIBW). Ongeveer 37 ex-psychiatrische patiënten wonen daar onder begeleiding van 4 begeleiders overdag en één begeleider 's nachts.

5. Mobiliteit

Autoverkeer en parkeren

Aan de orde is de vestiging van een maatschappelijke voorziening die opvang biedt aan 24 bewoners en 10 bezoekers per dag. Deze bezoekers zullen veelal te voet naar de nachtopvang komen. De doelgroep komt voornamelijk uit het centrum van Delft. Er kan tevens gebruik worden gemaakt van het openbaar vervoer. De vestiging van de nachtopvang heeft derhalve geen gevolgen voor het autoverkeer en het parkeren.

Openbaar vervoer

De locatie wordt ontsloten door tramlijn 1 (halte Binnenwatersloot). De tram stopt op werkdagen gemiddeld vijf maal per uur bij deze halte. Daarbij stopt bus 81 in de directe omgeving, bij halte Bolwerk. Deze dienst stopt 2 maal per uur. Het effect van de voorgenomen vestiging op het openbaar vervoer is te verwaarlozen, gelet op het geringe aantal bezoekers en de frequenties van halteren.

Langzaam verkeer

De locatie is via de Reineveltbrug en de Spoorsingel goed bereikbaar voor bezoekers van de dagopvang aan de Surinamestraat. Ook vanuit de binnenstad is de Spoorsingel 7-8 voor fietsers en voetgangers goed bereikbaar.

6. Milieuaspecten

In ruimtelijke plannen zijn onderstaande milieuaspecten van belang:

1. Water en ecologie
2. Luchtkwaliteit
3. Geluid
4. Geur
5. Bodem
6. Externe veiligheid
7. Milieuzonering bedrijven

De nachtopvang wordt niet aangemerkt als een milieugevoelig object. Dat blijkt uit wet- en regelgeving en jurisprudentie. Relevant is dat gebruikers niet langdurig van deze voorziening gebruik maken en er niet langdurig overnachten.

Water en ecologie

De nachtopvang vestigt zich in een bestaand pand, waarvan slechts gedeeltelijk de functie wijzigt. Omdat er geen sprake is van herstructurering hoeft er niet te worden voldaan aan de waterbergingseis. Plaatselijk komen in Delft hoge grondwaterstanden voor. Indien hiertoe aanleiding is moeten tijdens de verbouwing bouwkundige maatregelen worden genomen. Het plan is niet van invloed op de watergangen in de omgeving. Het voornemen tot functiewijziging zal wel aan het Hoogheemraadschap worden meegedeeld. Omdat er geen sprake is van herstructurering of uitwendige aanpassing van de bestaande bebouwing is geen ecologisch onderzoek nodig.

Luchtkwaliteit

Op basis van luchtkwaliteitberekeningen die in het kader van de milieupagina (www.gemeentedelft.info/milieupagina) zijn gemaakt, blijkt dat de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) in 2006 tussen de 35 en 40 microgram per kubieke meter (µg/m³) ligt. De plandrempel voor NO₂ bevindt zich in het jaar 2006 op 48 µg/m³. Er wordt dus voldaan aan de norm voor NO₂. De jaargemiddelde concentratie voor fijn stof (PM₁₀) op de Spoorsingel bevindt zich onder de 35 µg/m³. De grenswaarde voor PM₁₀ is 40 µg/m³. Er wordt dus ook voldaan aan de normen voor fijn stof.

Geluid

De nachtopvang is geen geluidsgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder (zie o.a. uitspraak van Raad van State van 13 december 2006 kenmerk 200601140/1).

Gebruikers verblijven namelijk niet permanent in het pand en er is geen sprake van een zorginstelling. Ten behoeve van de voorgestane functiewijziging is overeenkomstig de Wet geluidhinder geen geluidsonderzoek noodzakelijk.

Overigens heeft de locatie reeds een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaai gekregen in het kader van het in 2006 vastgestelde bestemmingsplan Spoorzone. In dit bestemmingsplan heeft de locatie een woonbestemming. Het spoor zal over enkele jaren ondergronds liggen. Dan zal er geen sprake meer zijn van spoorweglawaaai.

Uit de gemeentelijke milieupagina is af te leiden dat de huidige geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer tussen de 60 en 65 dB ligt. De geluidbelasting als gevolg van het spoor bevindt zich tussen de 65 en 70 dB. Dit zijn hoge geluidbelastingen, maar vormen geen beperking voor het realiseren van de toekomstige functie. Een aanvaardbaar binnenniveau is te bereiken door geluidsisolerende maatregelen.

Geur

De locatie ligt niet binnen een geurhindercontour. Het milieuaspect geur vormt geen belemmering voor de voorgestane functiewijziging.

Bodem

De geplande functiewijziging van de Spoorsingel 7-8 brengt geen werkzaamheden in de bodem met zich mee. Voor de locatie is bij de gemeente Delft geen bodemonderzoek bekend. De locatie ligt in zone G3 van de bodemkwaliteitskaart. Dit betekent dat er matig verhoogde concentraties zware metalen en PAK in de bodem kunnen voorkomen. Gelet op deze resultaten is de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt voor de functiewijziging naar maatschappelijke doeleinden.

Externe veiligheid

In het gebied is geen transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg of over water aanwezig. Wel vindt er in de nabijheid transport van gevaarlijke stoffen over het spoor plaats. In de huidige situatie worden langs het spoor geen normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico overschreden. In de toekomst zal het spoor ondergronds worden gebracht, waardoor de veiligheidssituatie verder verbeterd. In de nabijheid zijn geen bedrijven aanwezig met externe veiligheidscontouren.

Milieuzonering bedrijven

In de nota Bedrijven en bestemmingsplannen (oktober 2003) staat het gemeentelijke beleid over de wijze waarop binnen de gemeente in bestemmingsplannen met milieugevoelige versus milieubelastende bestemmingen wordt omgegaan. Uitgangspunt is dat er minimale afstanden zijn tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen. De gemeente Delft is ingedeeld in 8 verschillende gebiedstypes. Het plangebied is in de nota aangewezen als gebiedstype “woonwijken 1”. Binnen dit gebiedstype komt een grote diversiteit aan type woningen voor met, mede als gevolg van de trage opbouw van de wijken en een grote menging aan functies, zoals wonen, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. De voorgestelde functiewijziging voorziet in een wijziging naar maatschappelijke doeleinden. In de nota wordt geen regeling gegeven voor de afstand tussen bedrijven en maatschappelijke voorzieningen, omdat deze voorzieningen niet milieugevoelig worden geacht. Dit betekent dat de nota geen beperkingen oplegt voor de voorziene functiewijziging. Deze functiewijziging brengt bovendien geen beperkingen met zich mee voor het huidige functioneren van de in het plangebied gevestigde bedrijven.

7. Stedenbouw

De functiewijziging gaat gepaard met een interne verbouwing. Dit heeft ruimtelijk geen effect. De Spoorsingel is een binnenstedelijke locatie en ligt aan een doorgaande route. Dergelijke locaties zijn in stedenbouwkundig opzicht goed geschikt voor het mengen van functies. In ruimtelijk opzicht is het plan derhalve aanvaardbaar.

8. Cultuurhistorie

Het pand Spoorsingel 7-8 is rijksmonument. Het is gebouwd in 1908 als schoolgebouw, naar een ontwerp van de Haagse architect Th. Anema. De school is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol vanwege de oorspronkelijke functie en vanwege zijn bijzondere voorbeeld van een typologische ontwikkeling. Daarnaast heeft het architectuurhistorische waarde gelet op het bijzondere ontwerp, de rijke detaillering en het materiaalgebruik, verwant aan de Neo-Hollandse Renaissance.

Bij de interne verbouwing wordt rekening gehouden met de bijzondere waarde van het gebouw, ook als onderdeel van het laat-negentiende- en vroeg-twintigste eeuwse bebouwing langs de Spoorsingel.

Er wordt alleen intern verbouwd dus de eventueel aanwezige archeologische waarden worden niet aangetast door de planvorming.

Er zijn dan ook geen bezwaren tegen het plan vanuit cultuurhistorisch of archeologisch oogpunt.

9. Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Het rijksbeleid richt zich op een hoger schaalniveau en doet geen uitspraak over ruimtelijke ingrepen van beperkte omvang zoals dit plan.

De locatie is in het Streekplan Zuid-Holland West aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. Verder is het behoud van voldoende woningen voor aandachtsgroepen een belangrijke doelstelling binnen dit provinciale beleid. De beoogde voorziening past in het provinciale beleid.

Gemeenten hebben op grond van de Welzijnswet een zorgplicht, waaronder ook de opvang van dak- en thuislozen en verslaafden valt. Delft is voor de regio Delft Westland Oostland (DWO) door het rijk aangewezen als centrumgemeente voor de maatschappelijke opvang en verslavingszorg (opvang en zorg voor dak- en thuislozen en verslaafden) en de vrouwenopvang. De gemeente Delft heeft hierin een regiefunctie en ontvangt hiervoor jaarlijks een doeluitkering vanuit het ministerie van VWS.

10. Procedure

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

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

11. Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

In 2002 is onderzoek gedaan door T. van der Heide naar de bouwkundige en financiële haalbaarheid van de vestiging van de nachtopvang en het sociaal pension voor dak- en thuislozen in het pand Spoorsingel 7-8. Uit dat onderzoek blijkt dat de vestiging zowel bouwkundig als financieel haalbaar is.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op basis van dit onderzoek een bedrag beschikbaar gesteld voor de verbouwing van het pand Spoorsingel 7-8 ten behoeve van de vestiging van de nachtopvang en het sociaal pension van de stichting Perspektief.

Maatschappelijk gezien is de voornoemde vestiging ook uitvoerbaar. Het pand Spoorsingel 7-8 is al ruim 20 jaar in gebruik voor woon/zorgactiviteiten door dezelfde organisatie (stichting Perspektief, voorheen stichting Woonbegeleiding/Maatschappelijke Opvang). In die zin is er voor de omgeving geen sprake van verandering. Het is alleen voor een deel en andere doelgroep die van de panden gebruik gaat maken. De ervaringen met de huisvesting van de doelgroep dak- en thuislozen op de Houttuinen zijn positief. Er zijn het afgelopen jaar 7 klachten gemeld waarvan 3 betrekking hebben op overlast in de openbare ruimte en 4 op interne aangelegenheden.

Omwonenden van de Spoorsingel 7-8 zijn twee maal geïnformeerd over voornoemde plannen. De stichting heeft een communicatieplan opgesteld.

In het communicatieplan geeft de stichting aan dat zij, in overleg met alle betrokkenen, de bestaande functies van het gebied (wonen, spelen e.d.) wil handhaven en mogelijke overlast wil voorkomen zowel tijdens de bouw als in de periode daarna.

De stichting heeft hiervoor een buurtbegeleidingsgroep opgericht dat een plan voor het omgevingsbeheer opstelt. Aan de buurtbegeleidingsgroep wordt naast de stichting Perspektief deelgenomen door omwonenden, ondernemers, de wijkcoördinator van de gemeente en de politie.

12. Samenvatting en conclusies

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een motivering voor de vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan. Er bestaan geen stedenbouwkundige, milieutechnische of verkeerskundige bezwaren tegen dit bouwplan. Het plan past voorts binnen het gemeentelijke beleid.

Vakteam Ruimtelijke Ordening, Delft, 3 juli 2007

Bestand: RO Spoorsingel nachtopvang 070703.doc