

Nota zienswijzen en overleg

Samenvatting en beantwoording zienswijzen en overlegreacties

Ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening In de Hoven ex artikel
30 WRO van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof)

Gemeente Delft
Vakteam ruimtelijke ordening
31 juli 2008

Inleiding

In het noordwestelijk deel van de Voorhof ligt het plangebied Partiële herziening In de Hoven ex artikel 30 WRO van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof). Het plangebied omvat het winkelcentrum In de Hoven en de toekomstige wereldmarkt (veld 8 van de Poptahof). De plangrenzen worden gevormd door Troelstralaan en Poptahof zuid aan de noordkant, Papsouwse laan aan de oostzijde, Martinus Nijhofflaan aan de zuidkant en Aart van der Leeuwlaan en Troelstralaan aan de westzijde.

Het ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening In de Hoven ex artikel 30 WRO van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) heeft ter inzage gelegen in de periode van 27 november 2007 tot en met 7 januari 2008 met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke en mondelinge zienswijzen. De terinzagelegging is gepubliceerd in de Stadskrant van 25 november 2007, de Delftse Post van 23 november 2007 en de Staatscourant van vrijdag 23 november 2007. Ook is op 3 december gelegenheid geboden tot het mondeling naar voren brengen van zienswijzen.

Bij deze nota Zienswijzen is een plattegrond van het plangebied bijgevoegd, waarop de locatie van de indieners van zienswijzen staat aangegeven.

Tevens is in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening het ontwerp naar verschillende overlegpartners gestuurd.

In deze nota worden onder A alle overlegreacties en onder B de individuele schriftelijk ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. De mondelinge zienswijzen uit het verslag van de inspraakbijeenkomst zijn samengevat en beantwoord onder C.

Onderdeel A: overlegreacties

In het kader van artikel 10 Bro is het ontwerpbestemmingsplan op 20 november 2007 gestuurd naar de volgende overlegpartners:

1. Hoogheemraadschap van Delfland, Delft
2. Eneco Energie, Delft
3. VROM Inspectie, Rotterdam
4. KPN, Utrecht
5. Gasunie, Waddinxveen
6. Tennet, Arnhem
7. Ministerie van Defensie, Utrecht
8. REO Haaglanden, Den Haag
9. Provincie Zuid-Holland, Den Haag

De volgende instanties hebben meegedeeld geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan te hebben:

1. Hoogheemraadschap van Delfland, Delft
2. Eneco Energie, Delft
3. VROM Inspectie, Rotterdam
4. KPN, Utrecht
5. Gasunie, Waddinxveen
6. Tennet, Arnhem
7. Ministerie van Defensie, Utrecht

REO Haaglanden heeft op 6 februari 2008 schriftelijk gereageerd te kunnen instemmen met de ontwikkelingen van het winkelcentrum zoals die in de Partiële Herziening mogelijk worden gemaakt.

De provincie Zuid-Holland kan ook instemmen met de inhoud van het plan, doch merkt op dat het besluit Luchtkwaliteit 2005 inmiddels is vervallen en met de nieuwe wet- en regelgeving rekening moet worden gehouden..

Onderdeel B: schriftelijke zienswijzen

De onderstaande personen hebben een schriftelijke zienswijze ingediend:

1. Vereniging van Eigenaren, P.J. van Tol, Papsouwselaan 197, 2624 AM Delft, ingekomen op 3 en 4 januari 2008 per post (zelfde brief);
2. EBH Elshof advocaten (namens de winkeliersvereniging De Hoven Passage), Postbus 1010, 2600 BA Delft, ingekomen 7 januari 2008 per post;
3. Blat advocaten (namens besloten vennootschap Fischer Delft B.V., tevens handelend onder de naam Blokker F.N. en de heer Fischer), Postbus 346, 3700 AH Zeist, per fax op 7 januari 2008 en per post op 9 januari 2008 per post (zelfde brief);

B.1. Vereniging van Eigenaren

B.1.1 Samenvatting

De bouw van de geplande parkeergarage aan de Papsouwselaan/Troelstralaan zal de woonsituatie negatief beïnvloeden. Het bouwvolume en de hoogte van 6 tot 7 lagen van de parkeergarage is niet aanvaardbaar.

Antwoord

In het Stedenbouwkundig Plan Poptahof (vastgesteld in 2004 door de gemeenteraad en vervolgens opgenomen in het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1) is de ontwikkeling van de Papsouwselaan tot een door straatwanden begrensde stedelijke ruimte vastgelegd. Dit Stedenbouwkundig Plan is uitgewerkt in het Ontwikkelingsplan Winkelcentrum In de Hoven alsmede het beeldkwaliteitplan Winkelcentrum In de Hoven. Hierbij vormt de parkeergarage samen met nieuwe woningbouw (beide boven een plint met publieksgerichte functies) de nieuwe straatwand aan de westzijde van de Papsouwselaan. Deze bebouwing heeft een vergelijkbare/samenhangende hoogte en beeldkwaliteit.

In het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) was het beoogde bouwvolume ook al opgenomen. Na de gedeeltelijke goedkeuring van dat bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland is het deel waaraan goedkeuring is onthouden in de onderhavige partiële herziening opgenomen. Qua bouwmassa is de maximale maatvoering ongewijzigd, wel is het aantal toegestane parkeerlagen bepaald op 7 lagen, mede op basis van de gewenste opbouw van het winkelcentrum conform het eerder vastgestelde ontwikkelingsplan en beeldkwaliteitplan. Het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitplan vormt de herziening van de gemeentelijke welstandsnota voor het plangebied. De welstandsc commissie hanteert dit plan als het formele kader, zoals bedoeld in de Woningwet, bij de advisering inzake bouwplannen.

Gelet op de beoogde beeldkwaliteit wordt de mening niet gedeeld dat de beoogde nieuwe straatwand, bestaande uit woningbouw en een parkeergarage, onevenredige afbreuk doet aan de bestaande woonsituatie.

Daarnaast is de parkeergarage noodzakelijk ten einde de parkeergelegenheid voor het nieuwe winkelcentrum te kunnen realiseren conform de gemeentelijke parkeernormen. Ook is het van belang dat het parkeren voor het winkelcentrum aan twee zijden wordt opgelost, mede gelet op de aansluiting op het gemeentelijk wegennet.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.1.2 Samenvatting

De flat van indiener zal met het aanzicht van de parkeergarage worden geconfronteerd, hetgeen waardevermindering van de appartementen tot gevolg kan hebben.

Antwoord

In de plannen wordt nadrukkelijk uitgegaan van een hoogwaardige beeldkwaliteit van de nieuwe straatwand met inbegrip van de parkeergarage. Verwacht wordt dat realisatie geen waardevermindering tot gevolg zal hebben. Mocht indiener vrezen voor waardevermindering kan deze via een afzonderlijke procedure een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.1.3 Samenvatting

De Papsouwselaan is versmald tot één rijstrook met tot doel deze verkeersluw te krijgen, maar de in- en uitrit van de garage zal zorgen voor een verkeerstoename en voor opstoppen van het overige verkeer. Tevens zal het uitrijdende bevoorradingsverkeer van de supermarkt hier ook toe bijdragen. Ook de toename van het aantal woningen in de Poptahof en de bouw van enkele woontorens en woningen op het winkelcentrum zorgt voor toename van verkeer, hetgeen een verhoging van de concentratie fijnstof tot gevolg zal hebben. Dit is zorgwekkend, gezien de invloed op de gezondheid.

Antwoord

De Papsouwselaan valt buiten deze partiële herziening en maakt deel uit van het reeds vigerende bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof). Of de bouwplannen passen binnen de voorgenomen aanpassing van de verkeersstructuur is onderzocht in het bestemmingsplan Zuidwest 1, alsmede in het ontwerp partiële herziening In de Hoven. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bestaande capaciteit van de wegen toereikend is voor de toekomstige verkeerssituatie.

In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. Ten behoeve van de partiële herziening is het luchtkwaliteitonderzoek voor het bestemmingsplan geactualiseerd naar de meest recente scenario's voor de ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals die door RIVM worden vrijgegeven. Voor de berekeningen van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van verkeersprognoses voor het jaar 2020 uit het verkeersmodel van de gemeente Delft. In deze verkeersprognoses zijn alle nieuwe functies in en rondom het bestemmingsplangebied meegenomen.

De effecten van verkeer, inclusief nieuwe functies, zijn getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De onderzoeken zijn aanvankelijk uitgevoerd onder het regime van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Ten tijde van de ter inzage legging van de partiële herziening is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen en is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met deze wet wordt onder andere het begrip 'niet in betekende mate' geïntroduceerd. Dit is een getalsmatige grens die aangeeft wanneer projecten niet getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Toetsing is echter ten alle tijde toegestaan. De normen in de 'Wet luchtkwaliteit' zijn ongewijzigd ten opzichte van de normstelling onder het Besluit luchtkwaliteit 2005 en is gelijk aan de Europese normstelling voor luchtkwaliteit. De wijze van het vaststellen (Regeling beoordeling luchtkwaliteit en de prognoses, emissiefactoren en achtergrondwaarden) van de luchtkwaliteit is echter veranderd.

Uit het eerdere onderzoek ten behoeve van het bestemmingplan werd geconcludeerd dat, op het moment dat grenswaarden van kracht zijn, er voor geen der toetsjaren overschrijding van de grenswaarden optreedt. In het geactualiseerde onderzoek wordt deze conclusie bevestigd. Het plan voldoet de wettelijke normen ten aanzien van luchtkwaliteit alsmede aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.1.4 Samenvatting

Het kappen van 15 40-jaar oude kastanjabomen ten bate van voornoemde garage moet toch ook voorkomen kunnen worden.

Antwoord

Bij de herinrichting van de Papsouwselaan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het behoud van bestaande bomen. De Papsouwselaan valt buiten de partiële herziening en daartegen kunnen dan ook geen zienswijzen (meer) worden gericht. Overigens, de kap van de bomen die verband houdt met de bebouwing, was reeds voorzien in het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Poptahof, waarin de gemeenteraad een zorgvuldige belangenafweging heeft gemaakt. De kapvergunning is reeds verleend, maar is gekoppeld aan de

bouwvergunning voor de beoogde bebouwing. De kap van de bomen die verband heeft met de voorgenomen inrichting van het verkeersprofiel is inmiddels vergund.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.1.5 Samenvatting

De hoogte veroorzaakt vermindering van daglichttoetreding en bezonning. Met name in de winter zou de zon volledig achter de hoge bebouwing verdwijnen.

Antwoord

De daglichttoetreding is niet noemenswaardig in het geding door de bouwplannen als gevolg van de grote afstand van ruim 50 meters. Wettelijk gezien bestaat er geen regeling voor de bouwhoogte in relatie tot de profielbreedte van een straatruimte. De hier maximaal toegestane bouwhoogte in relatie tot de breedte van de openbare ruimte is niet groter dan gebruikelijk is in Delft.

Het uitzicht verandert wel, maar niet onevenredig nadelig ten opzichte van de huidige situatie. Het nieuwe uitzicht laat kwalitatief hoogwaardige bebouwing zien, hetgeen is geborgd in het vastgestelde beeldkwaliteitplan. Daarnaast wordt het zicht op de nieuwbouw gefilterd door de groene inrichting van de Papsouwselaan, waarbij zoveel mogelijk bestaande volwassen bomen gehandhaafd blijven.

Het bezonningsonderzoek, onderdeel van de hoogbouweffectrapportage behorend bij het bestemmingsplan Zuidwest 1, maakt de gevolgen van de nieuwbouw voor de omgeving op verschillende momenten inzichtelijk. Abusievelijk is de bestaande situatie ter plaatse van de voormalige Konmar niet juist weergegeven, maar het onderzoek maakt de effecten van de nieuwbouw voldoende inzichtelijk. Uit het onderzoek komt naar voren dat in de winterperiode enige toename van schaduw aan de orde is, doch deze wordt niet onaanvaardbaar geacht.

De conclusie van de gemeente wordt onderschreven in overwegingen van de AbRS (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) van 9 juli jl. over het moederplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof). In deze uitspraak komt naar voren in ro 2.6.1 dat *'niet aannemelijk is gemaakt dat daglichttoetreding voor het appartementencomplex door de planontwikkeling zal worden belemmerd.'* En wat betreft de bezonningssituatie *'heeft het college in redelijkheid geen aanleiding behoeven te zien voor het standpunt dat de vermindering in uitzicht en bezonning door de voorziene bouwomvang zodanig is dat een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse niet meer zal zijn gewaarborgd. Hij heeft dan ook in redelijkheid geen aanleiding behoeven te zien mede vanwege de vermindering van het vrije uitzicht en de bezonning goedkeuring aan het plandeel te onthouden.'*

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.1.6 Samenvatting

De alternatieven zoals een andere plaats voor de geplande garage en (gedeeltelijk) ondergronds parkeren zijn niet voldoende onderzocht.

Antwoord

In het verleden zijn verschillende parkeeropties onderzocht in het kader van het door de raad vastgestelde Ontwikkelingsplan In de Hoven. De voorgestane oplossing is uiteindelijk gekozen omdat hiermee aan deze kant van het nieuwe winkelcentrum een substantieel aantal parkeerplaatsen kan worden gerealiseerd. Hierdoor kunnen de bestaande parkeerterreinen aan de Martinus Nijhofflaan en de Troelstralaan worden opgeheven en worden bebouwd met ondermeer nieuwe winkelruimte. Ook in de nieuwbouw ter plaatse van de bestaande parkeerterreinen komen gebouwde parkeervoorzieningen. In de bestaande situatie is reeds zoveel bebouwing aanwezig dat het technisch en financieel gezien niet haalbaar is op de beschikbare onbebouwde ruimte ondergrondse parkeergelegenheid te realiseren. Ook het (gedeeltelijk) slopen van het winkelcentrum is niet mogelijk, mede gezien de huidige zittende winkeliers. Daarnaast moet tijdens de vernieuwing het bestaande winkelcentrum kunnen blijven functioneren, zonder te veel overlast.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.1.7 Samenvatting

De versmalling/reconstructie van de Papsouwselaan is niet voldoende doordacht in uitvoering en planning. Bewoners/ondernemers hebben hierbij onvoldoende mogelijkheid gekregen om hun visie kenbaar te maken.

Antwoord

De versmalling van de Papsouwselaan komt voort uit het lokaal verkeers- en vervoersplan (LVVP, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2005 en gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2006) en het Stedenbouwkundig Plan Poptahof. De versmalling is vervolgens opgenomen in het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof), dat inmiddels (ongewijzigd) onherroepelijk is (uitgezonderd het gedeelte van de partiële herziening). De Papsouwselaan valt buiten de partiële herziening die nu onderwerp is. Tegen de versmalling kunnen dan ook geen zienswijzen (meer) worden gericht en de versmalling kan in het kader van deze herziening niet meer aan de orde worden gesteld. Overigens is in het kader van de herinrichting van de Papsouwselaan in december 2007 een informatiebijeenkomst gehouden waarin de voorlopig ontwerp van de inrichtingsplannen inclusief de planning zijn getoond. Verschillende deskundige waren aanwezig om uitleg te geven en vragen te beantwoorden. Mede aan de hand van de reacties wordt in goed overleg met verschillende bewoners en ondernemers het voorlopig ontwerp verder uitgewerkt in een definitief ontwerp. Er zijn derhalve verschillende momenten geweest waarin een ieder kon reageren op de voorgenomen herinrichting van de Papsouwselaan. Daarnaast heeft de gemeente met de verschillende bezwaarmakers, waaronder een vertegenwoordiger van de VVE, in overleg het plan nader verfijnd en aangepast.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.2. EBH Elshof advocaten namens de winkeliersvereniging

B.2.1 Samenvatting

Gedeputeerde Staten hebben eerder goedkeuring onthouden. Een van de redenen hiervoor is gelegen in de omstandigheid dat bepaalde functies, waaronder parkeren, ter plaatse van de aanduiding GD1 op de begane grond alsmede op de eerste verdieping zijn toegestaan. Een dergelijke oppervlakte is naar het oordeel van Gedeputeerde Staten te omvangrijk en niet ondergeschikt te noemen. Dat het benutten van deze mogelijkheden geenszins de bedoeling van de gemeente is, doet niet ter zake. Voorts zijn de consequenties van de parkeermogelijkheden niet voldoende onderzocht. Gedeputeerde Staten achten de mogelijkheden van parkeren binnen de aanwijzing GD1 derhalve onvoldoende begrensd en in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Antwoord

GS gaven voor het bestemmingsplan Zuidwest 1 aan dat de bijbehorende voorzieningen (waaronder ook parkeervoorzieningen vallen) naast het toegestane aantal parkeerlagen, in tegenspraak was met het stedenbouwkundige plan. Daarnaast was onduidelijk op welke gronden de bestemming GD1 betrekken had. Ook waren de voorschriften niet helder waar wel of geen parkeren was toegelaten. De opmerking van GS: 'De consequenties van de parkeermogelijkheden zouden niet voldoende zijn onderzocht' verwijst dan ook naar de door middel van bijbehorende voorzieningen 'extra' toegestane parkeermogelijkheden naast het begrensde aantal parkeerlagen als opgenomen in het bestemmingsplan. In de partiële herziening is mede aan de hand van aanvullend onderzoek inzichtelijk gemaakt dat deze ontwikkeling, waarbij zowel winkelruimte als woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, niet onaanvaardbaar is. In de partiële herziening wordt het parkeren alsmede het winkelprogramma objectief begrensd in de voorschriften in combinatie met de plankaart. Daarmee wordt genoegzaam tegemoet gekomen aan de opmerkingen van GS.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.2.2 Samenvatting

Voor parkeren wordt geen goede juridische regeling gegeven. In artikel 2 wordt aangegeven dat parkeren uitsluitend is toegestaan binnen de aanduiding P en in het totale plangebied minimaal 1500 en maximaal 1800 plaatsen moeten worden gerealiseerd. Vaste Afdelingsjurisprudentie is dat een bestemmingsplan geen gebodsbepalingen kan bevatten.

Antwoord

Het is geenszins de bedoeling niet aanvaardbare gebodsbepalingen op te nemen. In het kader van de toelatingsplanologie is het wel degelijk mogelijk om bouwwerken toe te laten, mits voldaan is aan bepaalde eisen, zoals in casu dat het parkeren is geborgd. Alleen heeft indiener gelijk dat de formulering van het voorschrift niet op deze wijze geformuleerd kan worden. Het voorschrift is zodanig aangepast dat het aantal parkeerplaatsen is afgestemd op het programma dat daadwerkelijk wordt gerealiseerd, te weten maximaal 1800 parkeerplaatsen.

Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

B.2.3 Samenvatting

Het minimumaantal van 1500 en het maximumaantal van 1800 parkeerplaatsen is onvoldoende deugdelijk gemotiveerd. In de bestemmingsplantoelichting is een parkeerbalans opgenomen, maar de in de voorschriften opgenomen aantallen komen hiermee geenszins overeen. Daarnaast wordt gevreesd dat een tekort aan parkeerplaatsen zal ontstaan, gelet op de in artikel 2 genoemde aantallen.

Antwoord

De aangegeven bandbreedte was opgenomen omdat op voorhand niet bekend is of het volledige programma zal worden gerealiseerd. Daarnaast kan een bepaalde invulling van het programma met een ander woningtype tot een lagere parkeerbehoefte leiden. Dit zal per bouwphase worden gezien op basis van de gemeentelijke parkeernormen bij de verdere uitwerkingen in concrete bouwplannen per fase.

Bestreden wordt dat toelichting en voorschriften niet overeenkomen. In het rekenvoorbeeld inzake de parkeerbalans in de plantoelichting wordt rekening gehouden met het maximale programma. Dit maximale programma komt met dezelfde oppervlakten terug in de voorschriften. Overigens is in voorschriften van de partiële herziening alleen de bovengrens van maximaal 1800 parkeerplaatsen opgenomen. De ondergrens wordt voldoende gewaarborgd door de gemeentelijke parkeernormen waaraan bij de bouwvergunning moet worden voldaan.

Opgemerkt wordt dat het programma ook wordt begrensd door de ruimtelijke mogelijkheden op basis van de vlakken en bouwhoogten op de plankaart. Daarnaast wordt het aantal woningen ook begrensd door het door de GS toegekende verzoek hogere grenswaarde inzake wegverkeerslawaaï. Een tekort aan parkeerplaatsen zal daarnaast door nieuwbouw niet ontstaan omdat bij het verlenen van bouwvergunningen voor de verschillende deelplannen ook een toetsing zal plaatsvinden aan de gemeentelijke parkeernormen op basis van de gemeentelijke bouwverordening. Deze normen zijn vastgelegd in de Nota Parkeren en Stallen (2006), die is vastgesteld door de gemeenteraad.

Het is voorts geenszins de bedoeling niet aanvaardbare gebodsbepalingen op te nemen. Het voorschrift is zodanig aangepast dat het aantal parkeerplaatsen is afgestemd op het programma dat daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.2.4 Samenvatting

Gemengde doeleinden 1 staat niet in de weg aan het realiseren van uitsluitend dure vrije sector woningen. Voor dit type geldt een hogere parkeernorm. De parkeerbalans gaat hier

ten onrechte niet van uit. Ook maken de voorschriften het mogelijk dat meerdere woningen of meerdere woningen met een privé parkeerplaats kunnen worden gerealiseerd dan de aantallen zoals genoemd in de toelichting. In dat geval zal de parkeerbehoefte ook groter zijn. Voorts staat de bestemming niet in de weg aan het realiseren van kantoren met een baliefunctie waarvoor tevens volgens CROW een hogere parkeernorm geldt.

Antwoord

Op de locatie kan binnen de gegeven regels uit het bestemmingsplan een variatie aan oplossen worden gebouwd tot het bepaalde maximum. Binnen dit kader zal het plan naar verwachting gefaseerd worden ontwikkeld en gerealiseerd. Mede door de van toepassing zijnde gemeentelijke parkeernormen zal er sprake zijn van een balans tussen het programma en de ruimtelijke mogelijkheden, waarbij de bovengrens van het aantal parkeerplaatsen sturend is voor de omvang en soort van het programma, zoals het type woningen.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.2.5 Samenvatting

Het bestemmingsplan maakt mogelijk dat de Torenhove wordt omgezet van kantoorruimte in woonruimte. Hiervoor behoren wel aanvullende parkeervoorzieningen te worden gerealiseerd, terwijl het bestemmingsplan bepaalt dat slechts maximaal 1800 parkeerplaatsen zijn toegestaan.

Antwoord

Zoals hiervoor is aangegeven zijn de regels uit het bestemmingsplan samen met de gemeentelijke parkeernormen kaderstellend voor de mogelijkheden. Bij iedere ontwikkeling vormen het bestemmingsplan en de gemeentelijke parkeernormen het toetsingskader. Overigens wordt niet verwacht dat de kantoren in Torenhove binnen de planperiode zullen worden omgezet naar woningen, zodat hiermee in het plan geen rekening mee wordt gehouden.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.2.6 Samenvatting

De regeling aangaande parkeren zal ongerechtvaardigde consequenties hebben wanneer aanvragen voor bouwvergunningen moeten worden beoordeeld. Immers, artikel 9 van de Woningwet bepaalt dat voorschriften van de bouwverordening buiten toepassing blijven wanneer deze in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Antwoord

Artikel 9 lid 1 van de Woningwet geeft een voorrangregel voor het geval dat uit de voorschriften van een bestemmingsplan een andere conclusie kan en moet worden getrokken omtrent de toelaatbaarheid van een bouwwerk dan uit de toepassing van de bouwverordening zou voortvloeien. Dit behoeft op zichzelf dus geen probleem te zijn en dus ook geen 'onrechtvaardige consequenties' met zich mee te brengen. Temeer gezien het feit dat ingevolge artikel 9 lid 2 van de Woningwet de voorschriften alleen buiten toepassing blijven indien het bestemmingsplan dit uitdrukkelijk bepaalt, anders blijft de bouwverordening als vangnet fungeren.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.2.7 Samenvatting

De uitbreiding van de bestaande Albert Heijn, waarbij ook twee woontorens zullen worden gerealiseerd, is niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Aan deze ontwikkeling in ook een parkeerbehoefte voor bewoners gekoppeld. Het bestemmingsplan voorziet dus niet in voldoende parkeergelegenheid.

Antwoord

De bedoelde locatie van de bestaande Albert Heijn valt niet binnen het plangebied van deze partiële herziening. In het 'moederplan' is de bestaande situatie bestemd. Er is geen aan-

leiding om te veronderstellen dat de parkeergelegenheid bij de Albert Heijn niet voldoende toereikend is, hetgeen gebleken is uit verschillende parkeertellingen. Bij nieuwe ontwikkelingen zullen de parkeernormen daar ook gelden.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.2.8 Samenvatting

GS hebben opgemerkt dat het onvoldoende mogelijk is de uitbreidingsmogelijkheden te bepalen. Hieruit volgt dat GS niet kunnen weerleggen dat de uitbreidingsmogelijkheden leiden tot een distributieve ontvruchting. Het ontwerpbestemmingsplan komt niet tegemoet aan de overwegingen van GS. Uit de stukken van de gemeente worden nog steeds verschillende aantallen meters oppervlakte aan detailhandel genoemd. Het ontwerpbestemmingsplan brengt hierin geen verandering. Hierdoor is de globale wijze van bestemmen in strijd met de rechtszekerheid en een goede ruimtelijke ordening.

Antwoord

De mening dat de uitbreidingsmogelijkheden op het gebied van detailhandel niet helder en objectief zijn begrensd wordt niet gedeeld en vindt geen steun in de onderliggende stukken. De bestaande 13.000 m² bvo winkelcentrum van de Hovenpassage neemt door verplaatsing van 4500 m² bvo bestaande winkelruimte aan de Papsouwselaan toe. Daarnaast wordt aan de Hovenpassage ruimte geboden voor 3000 m² bvo nieuwe detailhandel voor nieuwe winkels en de uitbreiding van bestaande winkels. In de Wereldmarkt, die onderdeel uit van de partiële herziening wordt nog 1500 m² bvo nieuwe detailhandel ter realisatie van dit nieuwe concept toegevoegd. Naast detailhandel wordt er ook ruimte geboden aan andere commerciële functies, zoals dienstverlening en horeca. Aangezien de bestaande 13000 m² en de te verplaatsen 4500 m² niet volledig uit detailhandel bestaat, zijn de aantallen in de plantoelichting en voorschriften aangepast.

Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

B.2.9 Samenvatting

Ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden is door indieners aan Ecorys verzocht een distributie planologisch onderzoek te verrichten. Ecorys doet tevens verslag over de Dirk van der Broek supermarkt waarvoor een bouwvergunning is verleend. Hiertegen loopt een bezwaarschriftprocedure. Deze locatie valt buiten het ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord

De vestiging van een Dirk van den Broek ter plaatse van het voormalige postkantoor is niet (meer) aan de orde. Het beleid van de gemeente is erop afgestemd hier geen supermarkt toe te laten. Uit het onderzoek van Ecorys blijkt niet dat de plannen uit het bestemmingsplan voor In de Hoven tot een ontvruchting van de distributieplanologische structuur zullen leiden. Deze uitbreiding van 3000 m² past binnen de beschikbare ruimte. Dit blijkt duidelijk uit de in het kader van het bestemmingsplan en de 'Regionale Structuurvisie Detailhandel Stads-gewest Haaglanden 2006-2011' van Haaglanden verrichtte distributieplanologisch onderzoeken.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.2.10 Samenvatting

Een conclusie uit het onderzoek van Ecorys is dat de toevoeging van winkels in de dagelijkse sector onmogelijk verantwoord te noemen is. Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid dat de uitbreiding slechts wordt ingevuld met winkels in de dagelijkse sector. Dit zal leiden tot overbewinkeling in de dagelijkse sector en daarmee een duurzame ontvruchting. Uit het rapport blijkt dat er dringende redenen zijn om een brancheregulering in het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord

Brancheregulering in bestemmingsplannen is niet mogelijk onder de voor dit plan geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening. Vooraf wordt opgemerkt dat het – mede gelet op het karakter van het bestaande winkelcentrum alsmede dat van vergelijkbare stadsdeelcentra – niet aannemelijk is, dat louter winkels in dagelijkse goederen zich zullen vestigen. Bovendien zal een brancheringscommissie worden ingesteld ter sturing van de vestiging van nieuwe winkels. De vestiging van supermarkten is afhankelijk gesteld van een vrijstellingsbevoegdheid zodat het bestemmingsplan onder de van toepassing zijnde Wet op de Ruimtelijke Ordening een maximale sturing mogelijk maakt. Het is niet in het belang van de gemeente bij de verlening van de opgenomen vrijstellingsbevoegdheid mee te werken aan ontwikkelingen die tot een ontwrichting van de detailhandelstructuur zullen leiden.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.2.11 Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan beperkt de toegang tot de winkelpassage. Dit blijkt ook uit de stedenbouwkundige opzet. Daarnaast kan geparkeerd worden aan de achterzijde van de winkels, zowel door klanten als leveranciers. Ook de bereikbaarheid van de winkels loopt nog via de achterzijde. Gelet op de plannen zal dit aspect verplaatsen naar de voorzijde van de winkels. Hierdoor zal met palletwagens door de passage moeten worden gelopen. Er dient sprake te zijn van een ruime laad- en losstraat en tevens dient er een logische route te zijn van parkeren naar winkels. Het ontwerpbestemmingsplan laat theoretisch echter toe dat alles wordt volgebouwd terwijl de infrastructuur minimaal zal zijn. De in de toelichting uitgesproken intentie wordt onvoldoende geacht, omdat de toelichting juridisch geen onderdeel is van het bestemmingsplan.

Antwoord

Het is niet aannemelijk dat een dergelijke situatie zal ontstaan. Het is niet in het belang van de gemeente, de winkeliers en ook niet van de ontwikkelaar die ook eigenaar/beheerder van het bestaande centrum is om een niet functionerend winkelcentrum te creëren. In de plannen zijn bij de twee aanwezige supermarkten steeds van inpandige laad- en losruimten in de plannen opgenomen, zie hiervoor het Ontwikkelingsplan Winkelcentrum In de Hoven, die een bijlage vormt bij de privaatrechtelijke overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente. Bij de uitwerking van de deelplannen zal maatwerk voor de in die fase aanwezige en te vestigen winkels worden gepleegd. Het is gelet op de gewenste flexibiliteit niet gewenst dit gedetailleerd vast te leggen. Wel is bijvoorbeeld in het beeldkwaliteitplan Winkelcentrum In de Hoven opgenomen hoe ruimte voor laden en lossen in de openbare ruimte qua principe zal worden opgelost. Het beeldkwaliteitplan is door de gemeenteraad vastgesteld als aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota voor dit deel van Delft. Bij de vergunningverlening van bouwplannen zal aan het beeldkwaliteitplan worden getoetst. Ook hiervoor geldt dat de uitwerking van de plannen voor de inrichting van de openbare ruimte te zijner tijd in nader overleg zal worden vormgegeven.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.2.12 Samenvatting

Door de uitbreiding zal sprake zijn van een duurzame distributieve ontwrichting. Aangezien de financiële uitvoerbaarheid afhankelijk is van de uit te geven en te verhuren vierkante meters wordt sterk getwijfeld aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Afgevraagd wordt of er voor planschadeclaims een voldoende voorziening is opgenomen in het bestemmingsplan.

Antwoord

Van een distributieve ontwrichting is naar onze mening geen sprake, verwezen wordt naar de uitgebreide uiteenzetting opgenomen in de plantoelichting en de daarbij aangehaalde onderzoeken van onder andere Haaglanden. Derhalve bestaat er geen relevante relatie tussen dit argument en de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Ingevolge artikel 9, eerste lid, van het Bro 1985 verricht het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied der gemeente onderzoek naar de bestaande toestand in en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente. Ingevolge het tweede lid heeft het in het eerste lid bedoelde onderzoek bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan van stonde af aan mede betrekking op de uitvoerbaarheid van het plan.

Blijkens de Nota van Toelichting bij het Bro 1985 ligt het in de rede bij het onderzoek met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid van het plan aan mogelijke planschade aandacht te besteden, indien de planschade op voorhand is te voorzien.

Na inventarisatie van het plangebied is het echter niet noodzakelijk geacht om een uitgebreide analyse te (laten) maken. Hierbij gelet op het feit dat het plangebied vrijwel geheel wordt begrensd door infrastructuur, is de kans op planschade klein. De kleine kans op planschaderisico is door de gemeente onder ogen gezien en aanvaard.

Uit de plantoelichting volgt dat voor het project een exploitatieopzet is opgesteld met daarin een raming van de relevante kosten en de te verwachten opbrengsten. De exploitatie van het project vertoont een positief saldo. Zoals uit de plantoelichting blijkt, is het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar.

Tenslotte is nog vermeldenswaard dat door de indiener niet aannemelijk is gemaakt dat de uit het plan voortvloeiende kosten in de weg staan aan de verwezenlijking daarvan.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.2.13 Samenvatting

Er wordt niet voldaan aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. Het is niet duidelijk of het plan er toe zal leiden dat voldaan zal worden aan de regels omtrent luchtkwaliteit. De gemeenteraad behoort dit vooraf te onderzoeken. Volgens indieners is dit niet gebeurd, althans dit is niet gebleken.

Antwoord

De zienswijze gaat op dit punt uit van een onjuiste veronderstelling van zaken. In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. Voor een verdere beantwoording ten aanzien van de te verrichte onderzoeken naar de luchtkwaliteit wordt verwezen naar het antwoord bij B.1.3.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3. Blat advocaten namens besloten vennootschap Fischer Delft B.V., tevens handelend onder de naam Blokker F.N. en de heer Fischer

B.3.1 Samenvatting

Het ontwerpplan dient inzichtelijk te maken op welke wijze het bouwplan gefinancierd gaat worden, althans dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe de gemeente komt aan de benodigde financiën. Daartoe dient een financiële onderbouwing tezamen met de onderliggende financiële stukken en toelichting ter inzage worden gelegd. Ook dient te worden ingegaan op de mogelijkheid van planschade en hoe de financiering dienaangaande is geregeld. Nu zulks niet is geschied, wordt het voornemen niet voldoende en zorgvuldig voorbereid geacht, dan wel niet voldoende gemotiveerd.

Antwoord

Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat het project door de eigenaar van het winkelcentrum wordt ontwikkeld en dat hij daartoe gronden van de gemeente aankoopt. Over de financiële haalbaarheid kunnen derhalve geen twijfels bestaan en is dit ook nader toegelicht in de paragraaf 10.2 financiële uitvoerbaarheid van het moederplan. Hoewel het ontwerpplan een partiële herziening is van het moederplan en de toelichting dus mede van toepassing is op deze herziening, is volledigheidshalve ook aan de toelichting van de partiële herziening een hoofdstuk financiële uitvoerbaarheid toegevoegd. Voor wat betreft planschade wordt verwezen naar de beantwoording onder B.2.12.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.2 Samenvatting

Voorkomen dient te worden dat de beoogde bouw mogelijk gemaakt wordt middels financiering door de gemeente, hetgeen mogelijk als verboden staatssteun kan worden bestempeld. Er zijn altijd wel activiteiten die potentieel aanbestedingsplichtig zijn, zoals het bouw- en woonrijp maken van de grond of het aanleggen van openbare groenvoorziening, riolering en parkeergelegenheid. Wanneer de kosten hiervan boven het drempelbedrag komen moet aanbesteed worden.

Antwoord

De gemeente verkoopt de gronden van het plan marktconform aan de ontwikkelaar en vervult ook voor het overige haar publiekrechtelijke rol.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.3 Samenvatting

In de praktijk betekent toepassing van de Europese aanbestedingsregels, dat moet worden bekeken of de opdracht het Europese drempelbedrag haalt. Om te bepalen onder welke van de richtlijnen de opdracht valt, dient te worden gekeken of een opdracht onder de definitie van werk, levering of dienst valt. Het is niet gebleken dat hieraan is getoetst.

Antwoord

Er is sprake van een reguliere grondtransactie. De Europese aanbestedingsregels zijn hier niet op van toepassing. Zie ook de antwoorden onder B.3.1 en B.3.2.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.4 Samenvatting

Gelet op de lopende inbreukprocedure tegen de gemeente Amersfoort/Vathorst alsmede de uitkomst van de Auroux zaak en het doorleggen van de aanbestedingsverplichting bij gebiedsontwikkeling, rijst de vraag of de gemeente dan wel de ontwikkelaar verplicht is een Europese aanbesteding uit te voeren.

Antwoord

Deze situatie is niet aan de orde. Zie ook het antwoord onder B.3.3.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.5 Samenvatting

Nu een inzichtelijke en financiële onderbouwing van het plan, mede toegesneden op de aspecten staatssteun en de vraag of een en ander aanbestedingsplichtig is en een duidelijke stelling name van de gemeente op deze aspecten niet voorhanden is, voldoet het voorliggende plan niet aan artikel 9 Bro.

Antwoord

Gezien het feit dat geen sprake is van aanbestedingsplichtige activiteiten en de ontwikkelaar zorgdraagt voor integrale realisatie van de herontwikkeling van het winkelcentrum, is de uitvoerbaarheid voldoende onderzocht en gewaarborgd. Zie ook de beantwoording onder B.3.3.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.6 Samenvatting

Ingeval de gemeente van mening is dat beide aspecten hier niet op van toepassing zijn, wordt de gemeente verzocht zich hierover expliciet uit te laten. De aanbestedingsregels zijn bedoeld voor situaties waarin de gemeente weliswaar grond verkoopt en eisen stelt aan hetgeen daarop gebouwd wordt, maar zij geen eigenaar of gebruiker van die werken wordt.

Antwoord

Zie de beantwoording onder B4.3 alsmede de paragraaf inzake de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 alsmede de in de toelichting van de partiële herziening opgenomen paragraaf dienaangaande.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.7 Samenvatting

Er wordt gevreesd dat de Europese normen ten aanzien van luchtkwaliteit in het gedrang komen. Het is niet duidelijk dat het ontwerpplan niet zal bijdragen aan een dermate verhoogde uitstoot dat strijdigheid met de Europese regels en het Besluit luchtkwaliteit 2005 het gevolg zal zijn.

Antwoord

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat op het moment dat grenswaarden van kracht zijn, er voor geen van de toetsjaren overschrijding van de grenswaarden optreedt. In het geactualiseerde onderzoek wordt deze conclusie bevestigd. Er wordt dan ook aan de wettelijke eisen van luchtkwaliteit voldaan. Zie ook het antwoord onder B.2.13.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.8 Samenvatting

Vooraf dient onderzocht te worden of sprake is van overschrijding van de grenswaarden en zo ja of sprake is van toename van stoffen. Dit is niet afdoende gebleken. Immers ingevolge artikel 7, eerste lid, van het Blk 2005, nemen bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden, de in paragraaf 2 genoemde grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en zwevende deeltjes (PM₁₀) in acht.

Antwoord

Zie de beantwoording onder B.3.7 en B.2.13.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.9 Samenvatting

Onvoldoende blijkt of alle omliggende wegen afzonderlijk getoetst zijn aan grenswaarden, dan wel dat de luchtkwaliteit cumulatief is beoordeeld. Het toegelaten aantal overschrijdingen van de etmaalgemiddelde concentratie PM₁₀ wordt overschreden. Een overschrijding van de grenswaarde is mogelijk indien blijkt dat het ontwerpplan geen negatieve invloed heeft op de heersende concentraties. Dit wordt niet duidelijk uit het ontwerpplan.

Antwoord

Uit de in het kader van de luchtkwaliteit verrichte onderzoeken blijkt dat alle omliggende wegen afzonderlijk zijn getoetst aan de grenswaarden. Hierbij is de lokale bijdrage van het wegverkeer opgeteld bij de heersende achtergrondwaarde, waarin andere bronnen zijn verdisconteerd. De geconstateerde overschrijding van de etmaalgemiddelde concentratie PM₁₀ is niet relevant. Deze wordt alleen berekend voor de situatie in 2005, waarbij geen rekening is gehouden met de toegestane aftrek voor fijn stof conform artikel 5 uit Besluit luchtkwaliteit 2005. Na toepassing van deze aftrek treedt geen normoverschrijding op. Zie ook de beantwoording onder B.2.13.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.10 Samenvatting

De gemeente stelt dat nu het ontwerpplan geen negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit, het niet strijdig is met het Besluit luchtkwaliteit 2005. Deze conclusie wordt niet ingezien door indieners. Immers, ten aanzien van de waarde voor PM₁₀ geldt dat het Blk 2005 niet voorziet in plandrempels en derhalve uitsluitend een grenswaarde kent. Bestuursorganen dienen

ingevolge artikel 8 van het Blk 2005 bij (dreigende) overschrijding van de grenswaarden die gelden voor PM₁₀ maatregelen te nemen om deze situatie zo spoedig mogelijk te beëindigen.

Antwoord

Zie het antwoord onder B.2.13. Onder andere om aan de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ te voldoen heeft de gemeente Delft een uitgebreid 'Plan van Aanpak luchtkwaliteit 2005 – 2020' opgesteld. Dit Plan van Aanpak richt zich in hoofdzaak op NO₂, maar bevat ook maatregelen die de concentraties PM₁₀ verlagen.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.11 Samenvatting

Het bestaande Blk bevat geen nibm-regeling, geen NSL en er is sprake van reeds geldende grenswaarden die worden overschreden en een directe toetsing van projectbesluiten aan de grenswaarden. Het ontwerpplan is dan ook in strijd met bestaande jurisprudentie waarin een overschrijding van de norm wordt aangenomen ingeval de overschrijding 0,1 µg/m³ omvat.

Antwoord

Zie de beantwoording onder B.2.13.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.12 Samenvatting

Volgens indieners is uitgegaan van te gunstige en verouderde verkeersgegevens, althans er is niet voldaan aan een onderzoeksopzet inclusief de meet- en rekenkundige normen die voor het doen van een dergelijk onderzoek staan. Op geen enkele wijze blijkt hoe het onderzoek tot stand is gekomen en welk model daarbij is gebruikt. Verder zijn de verkeersbewegingen te laag ingeschat, althans blijkt uit het besluit niet dat hiervan geen sprake is. Verder zijn bij indieners de achtergrondconcentraties onbekend alsmede de emissiefactoren waarmee rekening is gehouden. Het ontwerpplan stelt hieromtrent niets, zodat indieners het ontwerpplan niet kunnen toetsen.

Antwoord

Voor de berekeningen van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van verkeersprognoses voor het jaar 2020 uit het verkeersmodel van de gemeente Delft. In deze verkeersprognoses zijn alle nieuwe functies in het bestemmingsplangebied meegenomen.

De onderzoeken zijn uitgevoerd conform het ten tijde van de onderzoeken geldende Meet- en rekenvoorschrift behorende bij het Besluit luchtkwaliteit'.

Ten tijde van de ter inzage legging van de partiële herziening is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen en is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. De normen voor de stoffen zijn het zelfde gebleven alleen de manier van rekenen en de achtergrondwaarden zijn veranderd. De gemeente Delft heeft daarom een nieuw onderzoek uitgevoerd met de geactualiseerde protocollen en achtergrondwaarden gerekend zie bijlage.

De mening dat van verouderde en te lage verkeersgegevens en van een onjuiste onderzoeksopzet is uitgegaan wordt niet gedeeld.

Voor de wijzigingen in het plan is onderzocht of deze een negatieve invloed hebben op de verkeersafwikkeling of leiden tot een overschrijding van de normen voor lucht en geluid. Dit bleek niet het geval. De planwijzigingen zijn daarvoor te klein.

De achtergrondconcentraties en het gebruikte model voor de luchtkwaliteitsberekeningen zijn opgenomen in de bijlagen van beide luchtkwaliteitonderzoeken. De emissiefactoren zijn toegepast zoals standaard opgenomen in de meest recente versie van het rekenmodel voor luchtkwaliteitsberekeningen ten tijde van de onderzoeken (respectievelijk CAR II versie 5.0 en CAR II versie 6.1.1). In het geactualiseerde onderzoek van de gemeente Delft (juli 2008) is gebruik gemaakt van CARII versie 7.0.1. met achtergrondconcentraties en emissiefactoren van maart 2008.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.13 Samenvatting

De gemeente is bij de vaststelling van een bestemmingsplan gehouden de grenswaarden in acht te nemen. De effecten op de luchtkwaliteit dienen door onderzoek aangetoond te worden. Dit klemmt temeer nu het ontwerpplan nadrukkelijk de toepassing van artikel 15 WRO omvat, hetgeen een reëel extra en aanvullend effect op de luchtkwaliteit ter plaatse heeft, dat niet, althans in onvoldoende mate, blijkt uit het onderzoeksrapport. Ook bij toepassing van een binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid dient getoetst te worden aan de vigerende wetgeving daaromtrent, hetgeen ten onrecht niet is geschied.

Antwoord

De ontwikkelingen die met toepassing van de binnenplanse vrijstelling ex artikel 15 WRO kunnen worden gerealiseerd, zijn niet zodanig dat deze van invloed zullen zijn op de luchtkwaliteit omdat de bovengrens van het aantal parkeerplaatsen steeds in acht moet worden genomen en realisatie van deze parkeerplaatsen in principe ook mogelijk is zonder toepassing van de vrijstelling. Het maximum aantal parkeerplaatsen is uitgangspunt geweest voor de verkeersprognoses, waarop de luchtkwaliteitsberekeningen gebaseerd zijn. Het luchtkwaliteitsonderzoek richt zich op de situatie waarin het maximum aantal parkeerplaatsen is gerealiseerd. Toepassing van artikel 15 WRO kan daarom niet een effect op de luchtkwaliteit hebben, dat niet reeds in het huidige onderzoek is verdisconteerd. Zie ook het antwoord onder B.2.13.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.14 Samenvatting

Het studiegebied is te klein gekozen, omdat de luchtkwaliteit langs de aangrenzende wegvlakken en de aansluitende wegen niet is onderzocht binnen het gebied waarin het bouwplan wordt geprojecteerd.

Antwoord

In het kader van het moederplan is een luchtkwaliteitsonderzoek voor de gehele Voorhof verricht. De effecten op luchtkwaliteit voor alle relevante wegen zijn getoetst. De mening dat dit onderzoek onvoldoende is wordt niet gedeeld en wordt in de desbetreffende onderzoeksrapporten weerlegd. De grootte van het gekozen onderzoeksgebied voldoet ruimschoots aan de wettelijke eisen. Buiten het onderzoeksgebied maken de desbetreffende, geringe verkeersbewegingen onderdeel uit van het overwegend verkeersbeeld.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.15 Samenvatting

Het ontwerpplan maakt in onvoldoende mate inzichtelijk hoe de geluidsbelasting op de gevels zich verhoudt tot de maximaal te realiseren bouwplannen. Temeer nu naar verwachting de geluidsbelastingen op de 2^e bouwlagen vermoedelijk de voorkeursgrenswaarde (55 dB(A)) zullen overschrijden.

Antwoord

In het moederplan is aangegeven dat voor de relevante nieuwe woningen binnen de geluidszones van wegen akoestisch onderzoek is verricht en een verzoek hogere waarde is toegekend. Tegen dit aspect kunnen in dit stadium van de procedure geen zienswijzen (meer) worden ingediend. Bovendien heeft het besluit toekenning hogere waarden formele rechtskracht.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.16 Samenvatting

Naar mening van reclamanten dient evenwel ten aanzien van de tweede verdieping een hogere grenswaarde-procedure gestart te worden en dient een akoestisch onderzoek naar

de belasting te worden uitgevoerd, hetgeen ten onrechte niet is uitgevoerd, althans het plan wordt hiermee in strijd geacht.

Antwoord

In het kader van het moederplan is voorafgaand aan de vaststelling een toereikend besluit toekenning hogere waarden genomen door GS. Door dit besluit is de maximale toegestane geluidsbelasting op de gevels hoger dan de 'standaard' voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Het besluit heeft formele rechtskracht.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.17 Samenvatting

Het is niet gebleken dat een belangenafweging is uitgevoerd, laat staan op welke wijze zulks is geschied. Het aantal bouwlagen in het plan zal ertoe leiden dat het gehele uitzicht te zijner tijd weggenomen zal worden door het bouwwerk, met alle verlies aan dag- en zonlicht-toetreding. Voorts zal sprake zijn van te massale bouw hetgeen in strijd moet worden geacht met een nog te formuleren beeldkwaliteitplan alsmede de stedenbouwkundige uitgangspunten en de bouwhoogte welke ter plaatse wordt toegestaan.

Antwoord

In het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Zuidwest 1 is de bestaande winkel van indiener wegbestemd teneinde plaats te maken voor de doortrekking van het centrale parkgedeelte van de Poptahof tot aan de Papsouwselaan. Deze ontwikkeling valt buiten deze partiële herziening, maar zit wel in het onherroepelijk vastgestelde moederplan. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat het winkelgebied dat zich vanaf dit punt uitstrekt in noordelijke richting in zijn geheel zal komen te vervallen, waarbij de winkelruimte wordt geconcentreerd rondom de bestaande Hovenpassage. Ook wordt de voorgestane ruimtelijk-functionele ontwikkeling niet relevant geacht in het kader van uitzicht vanuit het pand van indiener, temeer gezien het feit dat vanuit dit pand geen rechtstreeks uitzicht uit ziet bestaat op het te ontwikkelen gebied en de verandering van het uitzicht voor een winkelfunctie niet van belang is. Overigens kan volgens vaste jurisprudentie een ieder – zeker in een stedelijk gebied – geen recht op een blijvend (vrij) uitzicht claimen. Ten aanzien van de bezonningssituatie en de daglichttoetreding wordt volledigheidshalve nog verwezen naar de uitspraak van AbRS op het moederplan, zoals verwoord in het antwoord B.1.5. Tenslotte is voor de beoogde plannen een beeldkwaliteitplan opgesteld. Een beeldkwaliteitplan regelt in tegenstelling tot een bestemmingsplan niet de maximale bouwhoogte doch de beoogde beeldkwaliteit. De ontwikkelingen passen binnen het beeldkwaliteitplan.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.18 Samenvatting

Doordat er geen blijk van wordt gegeven dat de nadelige gevolgen van het besluit grote nadelige (financiële) gevolgen hebben voor cliënten achten zij het besluit in strijd met het evenredigheidsbeginsel van artikel 3:4 jo 3:2 Awb. Door hiervan geen blijk te geven kan de gemeente het ontwerpplan niet in stand houden.

Antwoord

Wij kunnen de redenering van indiener niet volgen. In zijn algemeenheid kan bij een belangenafweging tussen het algemeen en een individueel belang een individueel belang worden beperkt of (onder omstandigheden) worden geschaad, zonder dat de conclusie rechtens getrokken dient te worden dat het betreffende plan niet in stand kan blijven wegens strijd met evenredigheidsbeginsel.

Het evenredigheidsbeginsel brengt met zich mee dat moet worden beoordeeld of een bestuursorgaan alle belangen in afweging nemende in redelijkheid tot het bestreden besluit had kunnen komen. Gelet op voorgaande motivering en belangenafweging onder 4.18, achten wij het besluit en de partiële herziening niet in strijd met het evenredigheidsbeginsel. Tenslotte wordt nog opgemerkt dat niet gemotiveerd is gesteld of gebleken dat indiener daadwerkelijk schade zal leiden, of waaruit een eventuele schade zou bestaan. Indiener

volstaat met het stellen van de vrees dat zijn belang wordt geschaad. Deze vrees voor een planologische achteruitgang kan via een afzonderlijke (planschade-)procedure worden gestaafd.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.19 Samenvatting

Het is onbegrijpelijk dat voor het kantoorgebouw Torenhoven wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van 200 parkeerplaatsen voor 20.000 m² bvo. Deze norm is te laag ingeschat, nu de mogelijkheid bestaat dat de kantoorruimte wordt omgezet in woonruimte waardoor aanvullende parkeervoorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

Antwoord

Voor dit bestaande kantoorgebouw zijn in de huidige situatie geen aparte parkeerplaatsen gerealiseerd. Gemeentelijke parkeernormen kunnen alleen bij nieuwe ontwikkelingen (zoals nieuwbouw of verbouw) worden opgelegd. Hierbij kan volgens vaste jurisprudentie de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen niet eisen dat de reeds bestaande parkeerdruk mede wordt verholpen. Desondanks wordt in dit geval in de parkeerbalans voor de bestaande kantoorfunctie rekening gehouden met een bezetting van 200 parkeerplaatsen. Met andere woorden, bij de berekening van het totale aantal benodigde parkeerplaatsen, is rekening gehouden met het feit dat 200 parkeerplaatsen tijdens kantooruren zullen worden gebruikt voor de bestaande kantoren. Hierdoor zal de parkeerdruk voor de (woon) omgeving naar verwachting afnemen.

In de partiële herziening wordt overigens geen rekening meer gehouden met de omzetting van de kantoorruimte in woningen, omdat dit niet binnen de komende planperiode wordt verwacht. Bovendien wordt de parkeerbehoefte aan de hand van parkeernormen per fase op basis van het te realiseren programma bepaald. Indien niet aan de parkeernorm wordt voldaan kan geen bouwvergunning worden verleend.

Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.20 Samenvatting

De gehanteerde parkeernormen voor In de Hoven en de Wereldmarkt zijn niet realistisch/te laag en er kan niet worden voldaan aan het uitgangspunt van het Delftse parkeerbeleid dat bij de ontwikkeling van het winkelcentrum parkeergelegenheid op eigen terrein dient te worden gerealiseerd.

Antwoord

Onduidelijk is waarom indieners van mening zijn dat de gehanteerde normen niet voldoende zijn. De gemeente Delft hanteert parkeernormen waaraan bij nieuwbouw of verbouw dient te worden voldaan. Deze normen zijn vastgelegd in de Nota Parkeren en Stallen (2006), die is vastgesteld door de gemeenteraad. De parkeernormen in deze nota zijn conform de landelijke richtlijnen opgesteld door de CROW in 2003. Voor de bepaling van het benodigde aantal parkeerplaatsen is van telgegevens gebruik gemaakt, en is rekening gehouden met regelgeving en beleid ten aanzien van de parkeernormen.

In de parkeernota wordt uitgegaan van een gedifferentieerde parkeernorm. In plaats van één standaard voor de gehele stad, is onderscheid gemaakt in de gebiedstypen 'binnenstad', 'schil' en 'buitengebied' en zijn verschillende woningtypen (van dure koop tot goedkope huur) onderscheiden. De parkeernormen zijn daaraan gerelateerd. Op het plangebied zijn de normen voor 'buitengebied' van toepassing. Door de aanwezigheid van een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding (tramlijn 1) in de directe nabijheid mag de parkeernorm voor de woningen met 10% worden verlaagd. Voor niet-woonfuncties wordt in de nota verwezen naar de richtlijnen van het CROW (juni 2003). Voor het bestaande kantoorgebouw Torenhove wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van 200 parkeerplaatsen voor 20.000 m² bvo. Om inzicht te krijgen in de uiteindelijke parkeerbehoefte moet naast de normen rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte van alle voorzieningen. Deze parkeerbehoefte van de verschillende functies varieert per dagdeel. Ook deze tabel is conform de landelijke

richtlijnen van de CROW toegepast. Hiermee is bepaald wanneer dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Het aantal in het plan voorziene parkeerplaatsen is in overeenstemming met de CROW richtlijnen.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.21 Samenvatting

Artikel 2, lid 1, sub h, onder II behoeft aanpassing. De norm van maximaal 1800 parkeerplaatsen is te laag ingeschat.

Antwoord

Op basis van het toegestane programma wordt deze mening niet gedeeld. Daarnaast zal het maximum aantal parkeerplaatsen sturend zijn voor de omvang en vorm van het programma. Zie ook de beantwoording onder B.2.3.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.22 en B.3.23 Samenvatting

In artikel 2, lid 2 sub b, c, d en e is vermeld dat ter plaatse van de aanduidingen P1, P2, P3 en P6 een parkeergarage van respectievelijk maximaal één, twee, drie en zes lagen dient te worden gebouwd. Dit is onbegrijpelijk aangezien in artikel 2, lid 5 een vrijstelling kan worden verleend van het bepaalde in lid 2, sub b, c, d en e voor het overschrijden van het maximaal aantal lagen met één extra parkeerlaag waarbij het bepaalde in lid 1, sub h, onder II in acht dient te worden genomen.

Antwoord

Omdat het plan in verschillende opeenvolgende fasen zal worden gerealiseerd, is nu nog niet volledig te overzien hoe de deelplannen eruit komen te zien binnen de gestelde kaders. In verband hiermee is de vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om over enige flexibiliteit onder voorwaarden te beschikken. Er kan derhalve vrijstelling worden verleend van het maximaal aantal parkeerlagen met één parkeerlaag, mits wel het maximum aantal parkeerplaatsen in acht wordt genomen.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.24 Samenvatting

Deze binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid is niet/onvoldoende objectief begrensd. Er mag slechts op ondergeschikte punten van het plan worden afgeweken. Het ontwerpplan maakt een parkeergarage van maximaal zeven lagen mogelijk, hetgeen niet als zijnde ondergeschikt kan worden aangemerkt.

Antwoord

De reeds in het moederplan opgenomen maximale bouwhoogte bepaald objectief de speelruimte van de van toepassing zijnde vrijstelling. Tevens is in de partiële herziening een bovengrens opgenomen voor het aantal parkeerplaatsen. Bij het verlenen van de bouwvergunning zal vervolgens het beeldkwaliteitplan in kwalitatief opzicht sturend zijn voor de ontwikkeling. Zie ook het antwoord onder B.1.1. De vrijstelling is vooral bedoeld om bij de uitwerking van deelplannen voldoende flexibiliteit te verkrijgen om op een optimale wijze het toegestane programma met inbegrip van het gebouwde parkeren te kunnen realiseren.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.25 en B.3.26 Samenvatting

De reikwijdte van de bestemming wordt door de plankaart en de voorschriften bepaald. De omschrijving van de aan de grond toegekende functies vindt plaats met het enige verplichte deel van de bestemmingsregeling, de doeleindenomschrijving. Nu artikel 2, lid 3 de vrijstelling voor een bedrijf uit een hogere categorie van milieubelastende bedrijfstypen mogelijk

maakt, gaat deze vrijstelling te ver, nu daarmee feitelijk een onomkeerbare verandering van de geldende bestemming kan worden bewerkstelligd.

Antwoord

Indiener heeft gelijk dat een vrijstellingsbevoegdheid nooit zo ver mag reiken dat het gebruik maken daarvan zou kunnen leiden tot een feitelijk niet meer omkeerbare wijziging van de in het plan vastgelegde bestemming. Vrijstellingsbevoegdheden kunnen echter wel betrekking hebben op bebouwingsvoorschriften (hoogte, diepte, percentage van bebouwing), op gebruiksverboden en op categorieën toegelaten bouwwerken binnen een bepaalde bestemming. Zoals uit bijvoorbeeld KB 14 november 1988, BR 1989, p. 191 volgt, kan een vrijstellingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen om te bewerkstelligen dat ten behoeve van een (in een bepaalde zone) niet toegelaten bedrijf toch kan worden gebouwd, als komt vast te staan dat de milieubelasting van het bedrijf in kwestie niet hoger is dan die van de volgens de staat van inrichtingen ter plaatse wel toegelaten bedrijven. Een dergelijke vrijstellingsbevoegdheid komt in de buurt van een veranderen van de bestemming, maar is dat niet (de bestemming blijft namelijk hetzelfde). Zo lang de vrijstellingsbevoegdheid – zoals in dit geval – betrekking heeft op een voorschrift en niet op de bestemming, is dit volgens de wet mogelijk.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.27 Samenvatting

Het college verleent deze vrijstelling onder voorwaarden. Indieners zijn van mening dat artikel 2, lid 3, sub II (nu lid 4, sub II) in strijd is met artikel 15 WRO en dus verbindende kracht mist. Dit klemmt te meer nu ook maatgevende milieuaspecten in de beoordeling worden meegenomen, terwijl deze belangen niet hun grondslag vinden in de WRO, echter in de Wet milieubeheer (Wm).

Antwoord

Een vrijstellingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 2, lid 4, sub II heeft betrekking op een voorschrift en niet op de bestemming. Van welk voorschrift vrijstelling kan worden verleend, dient daarbij te worden aangegeven. Niet alleen in de in de Wm geregelde plannen wordt milieubeleid neergelegd, maar ook in bestemmingsplannen wordt milieubeleid gemaakt. Volgens de Afdeling biedt het bestemmingsplan een juridisch planologisch kader, waarbinnen ook de eventuele gevolgen voor het milieu dienen te worden meegewogen¹. In een latere uitspraak accepteert de Afdeling de opname van een milieucriterium in de voorschriften behorende bij een bestemmingsplan². Het gaat immers om een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.28 Samenvatting

De criteria zijn te onzeker en onbepaald en kennen aan het college beoordelingsruimte toe ten aanzien van de vraag of een categorie 2 bedrijf dient te worden toegelaten. De WRO kent daarvoor meer geëigende instrumenten, zijnde de uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid van artikel 11 WRO, de vrijstellingsbevoegdheid of eventueel het instrument van nadere eisen van artikel 15 WRO.

Antwoord

We spreken in dit geval over een gedetailleerd bestemmingsplan dat een min of meer volledig uitgewerkte blauwdruk voor de komende planperiode voor dit plangebied weergeeft. Met behulp van binnenplanse vrijstellingmogelijkheid ex artikel 15 WRO, zoals in artikel 2 vanaf lid 4 is weergegeven, zullen bepaalde alternatieve ontwikkelingslijnen met handhaving van de gegeven bestemming mogelijk zijn. De voorwaarden waar onder de gemeente medewerking kan verlenen aan een binnenplanse vrijstelling, staan onder II geformuleerd.

¹ ABRvS 13 mei 1997

² ABRvS, 24 februari 1998

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.29 Samenvatting

De vrijstellingsbevoegdheden zijn te ruim gecreëerd aangaande bedrijven vallend in categorie 2 van de LvB (artikel 2, lid 3, sub I onder a), zelfs met betrekking tot bedrijven welke geenszins voorkomen in de LvB (artikel 2, lid 3, sub I onder b).

Antwoord

Het betreft een voor Delft gebruikelijke vrijstellingsbevoegdheid, waarbij er voldoende waarborgen bestaan voor een goede en gedegen gemotiveerde belangenafweging om al dan niet aan een aanvraag voor zo'n ontwikkeling mee te werken.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.30 Samenvatting

Volgens de aanhef (waarin ten onrechte onder c in plaats van onder g is weergegeven) van artikel 2 lid 4 is met een vrijstelling zelfs de vestiging van seksinrichtingen in een bouwwerk mogelijk.

Antwoord

Inderdaad is in het ontwerp abusievelijk in artikel 2, lid 4 aanhef uitgegaan van onder c, waar onder g weergegeven moet worden. Door ambtshalve aanpassingen en n.a.v. de ingediende zienswijzen is het uiteindelijk artikel 2, lid 5 en artikel 2 lid 1 onder h geworden.

Met ingang van 1 oktober 2000 is het prostitutieverbod geschrapt uit het wetboek van Strafrecht. Daarmee is de exploitatie van vrijwillige prostitutie door meerderjarigen een toelaatbare activiteit. Regulering van seksinrichtingen een taak van gemeenten. De gemeente Delft heeft gekozen voor integrale aanpak van het prostitutie vraagstuk. Parallel aan de aanpassing van de Algemeen Plaatselijke Verordening, de Bouwverordening en het vaststellen van nadere regels is de ruimtelijke component van het prostitutiebeleid in de vorm van een paraplubestemmingsplan tot stand gekomen. Dit bestemmingsplan geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Delft. Dit houdt in dat alle nu geldende bestemmingsplannen een aanvulling op hun regeling voor de bestemming bedrijven krijgen en dat bij het nadien herzien van de bestemmingsplannen (zoals in dit geval) die regeling automatisch wordt opgenomen. Hiermee wordt uniform voor alle bestemmingsplannen van de gemeente Delft bepaald dat het vestigen van seksinrichtingen verboden is. Van dit verbod kan voor een totaal van ten hoogste twee seksinrichtingen op het grondgebied van Delft vrijstelling worden verleend.

Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.31 Samenvatting

Het is onduidelijk waarom de gemeente uitgaat van het feit dat supermarkten niet vallen binnen de bestemming Detailhandel, maar een aparte bestemming verdienen met een daaraan gelieerde vrijstellingsmogelijkheid van het onderhavige bestemmingsplan. Dit klemmt temeer nu in het te verbouwen gebied van de winkelpassage, reeds een Albert Heijn en een C1000-supermarkt zijn gevestigd, een Aldi aan het eind van de Troelstralaan is gevestigd en er plannen bestaan voor een Dirk van den Broek-supermarkt aan de Papsouwselaan.

Antwoord

Voor het winkelcentrum wordt gelet op de in de tijd flexibele menging van functies niet gekozen voor de bestemming Detailhandel, maar de bestemming Gemengde Doeleinden. Hierdoor kunnen veranderingen in de mix van functies van een winkelcentrum in de toekomst worden toegelaten. Dit is overigens een keuze die valt binnen de bestuurlijke beleidsvrijheid. De vestiging van de Dirk van den Broek-supermarkt is wat de gemeente betreft niet meer aan de orde voor de nieuwbouw ter plaatse van het voormalige Postkantoor aan de Papsouwselaan. Deze locatie valt niet binnen het plangebied van de herziening.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.32 Samenvatting

Het ontwerpplan schept rechtsonzekerheid daar sprake is van een eventuele waardevermindering van de woningen en bedrijven in en om de winkelpassage. Volgens het ontwerpplan mogen toekomstige seksinrichtingen worden gevestigd op de begane grond. Er dient echter minimaal 10 meter gelegen te zijn tussen een dergelijke inrichting en woningen van derden, terwijl de maximale bouwhoogte op de begane grond maximaal 6 meter hoog mag zijn.

Antwoord

De mening dat het ontwerpplan een eventuele waardevermindering van de woningen en bedrijven tot gevolgen zou hebben is niet gemotiveerd en wordt bovendien niet gedeeld. Het paraplubestemmingsplan seksinrichtingen is op 21 december 2000 door de raad vastgesteld, op 13 maart 2001 door GS goedgekeurd en heeft inmiddels formele rechtskracht. De partiële herziening neemt derhalve slechts het eerder vastgestelde uniforme gemeentebestemmingsplan op. Verder verduidelijkt het aantal geschetste voorwaarden in het parapluplan respectievelijk de partiële herziening reeds, dat de gemeente niet lichtvaardig haar medewerking zal verlenen aan een vrijstelling tot vestigen van een seksinrichting. Bovendien zullen bij het verlenen van vrijstelling steeds de overige eisen van het bestemmingsplan moeten worden gerespecteerd. Indieners geven al aan dat het verlenen van vrijstelling aan strikte voorwaarden is gebonden. De afstand tussen een seksinrichting en de dichtstbijzijnde woning van een derde dient bijvoorbeeld 10 meter te zijn. Indien niet aan deze voorwaarde kan worden voldoen, zal vrijstelling niet kunnen worden verleend.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.33 en B.3.34 Samenvatting

Deze onduidelijkheid klemmt temeer nu bedrijven lid 1, sub g, vallen onder de vrijstellingsbevoegdheden geschetst in artikel 2, lid 3 van het plan omtrent de LvB, waarbij uitsluiting sub g van seksinrichtingen wordt geneutraliseerd door de vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van dergelijke inrichtingen in artikel 2 lid 4 van het ontwerpplan. Hiermee impliceert artikel 2, lid 3 sub I onder a en b van het ontwerpplan, middels de aanduiding sub g ter verwijzing naar seksinrichtingen, dat ook deze inrichtingen als categorie 2 bedrijven of als bedrijven welke niet vallen onder de LvB-classificatie, een plek kunnen krijgen in het bouwplan, met nadelige uitstralingseffecten.

Antwoord

Zoals hiervoor beantwoord, ligt het in de lijn van het gemeentelijk beleid om de vestiging van ten hoogste twee seksinrichtingen voor het totale grondgebied van de gemeente niet onmogelijk te maken. Dit ook conform vaste jurisprudentie. Bovendien wordt alvorens toepassing te geven aan de vrijstellingsbevoegdheid onderzocht of aan alle overige voorwaarden van het bestemmingsplan wordt voldaan.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.35 Samenvatting

Er is sprake van een onzorgvuldige motivering nu in het ontwerpplan niet wordt aangegeven hoe de rechtsonzekerheid omtrent een eventuele seksinrichting bij een woning financieel of anderszins kan worden ondervangen.

Antwoord

Op grond van het paraplubestemmingsplan zijn er binnen heel Delft slechts 2 seksinrichtingen mogelijk. Bij het vaststellen van dit paraplubestemmingsplan is er vanuit gegaan dat er derhalve sprake is van een zeer laag risico op financiële gevolgen. Daarnaast spelen bij de vestiging van een seksinrichting voorwaarden die het onevenredig schaden van belangen van derden moet voorkomen. Voorts vindt bij vestiging ook nog een nadere belangenafwe-

ging plaats. Indien de vestiging desondanks financiële gevolgen heeft, worden deze gevolgen gedekt door andere bronnen. De financiële uitvoerbaarheid van het plan zou daarmee voldoende gewaarborgd zijn, terwijl gelet op het ondergeschikte karakter en het feit dat het paraplu bestemmingsplan voor heel Delft onherroepelijk is, een nadere motivering hiervan in de plantoelichting niet nodig wordt geacht.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

B.3.36 Samenvatting

Een aanvullend DPO onderzoek dient ten grondslag te liggen aan het ontwerpplan. Indieners vrezen dat uitbreiding met nieuwe detailhandel zal leiden tot duurzame ontwrichting. Het uitgevoerde onderzoek door WPM is niet langer actueel en de nieuwe regionale structuurvisie detailhandel 2006-2010 wordt niet volledig genoeg geacht. Wonen boven winkelgebied leidt veelal tot leegstand. Indieners verwijzen naar cijfers van de makelaardij waarin geenszins de rooskleurige situatie zoals de gemeente die voorstaat wordt onderschreven.

Antwoord

Zie ook het gestelde bij B.2.9 en B.2.12. De onderzoeken door WPM uit 2002 en 2003 zijn inderdaad gedateerd. Er is echter recenter onderzoek dat de uitbreidingsmogelijkheden voor In de Hoven in beeld brengt.

Voor de 'Regionale structuurvisie detailhandel Stadsgewest Haaglanden 2006 - 2011' is in opdracht van het stadsgewest in 2005 een globale marktberekening opgesteld. De hierbij berekende uitbreiding voor o.a. In de Hoven met per saldo 6.500 m² vvo in totaal maakt de beoogde uitbreidingen van 3.000 m² bvo voor de winkelgalerij en 1.500 m² bvo voor de Wereldmarkt mogelijk, zonder de distributieve opbouw van Delft uit balans te brengen. Uit het onderzoek van Ecorys uit 2007 blijkt eveneens dat de plannen voor toevoeging van de beoogde m² detailhandel voor In de Hoven niet tot een ontwrichting van de distributieplanologische structuur zullen leiden. Aan de plantoelichting is een uitgebreide toelichting over onderwerp toegevoegd.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

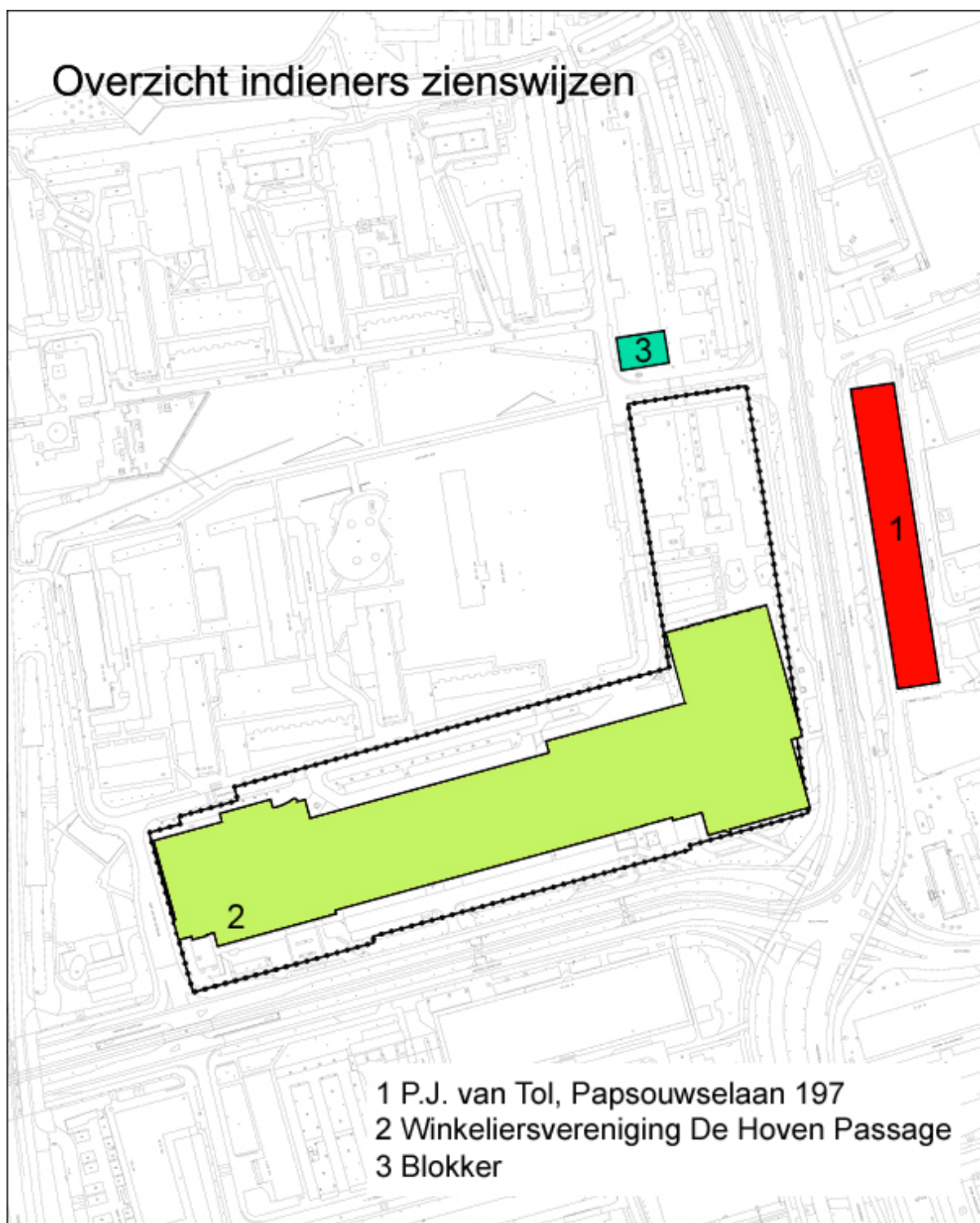
Onderdeel C: mondelinge zienswijzen

C.1. P.J. van Tol, Papsouwselaan 197, 2624 AM Delft.

C. 1 Samenvatting

De mondelinge zienswijzen komen overeen met de schriftelijke zienswijze van der Vereniging van Eigenaren onder B.1 Voor de samenvatting, beantwoording en conclusie zie onder B.1.

Overzicht indieners zienswijzen



De nummers op de kaart corresponderen met de nummers van de zienswijzen.