

# **BELANGENVERENIGING ZUIDPOORT**

Nieuwelaan 58  
2611 RT Delft

# **BELANGENVERENIGING DE OUDE EN DE NIEUWE DELF**

Voorstraat 23  
2611 JK Delft

Aan:

Gemeenteraad Delft  
Postbus 78  
2600 ME Delft

betreft: zienswijze Bestemmingsplan Binnenstad 2012 (ontwerp)

Delft, 15 januari 2013

Geachte raad,

Namens de Belangenvereniging Zuidpoort en de Belangenvereniging De Oude en De Nieuwe Delf, voorheen Bewonersvereniging Grachtengebied Zuid en Belangenvereniging Wateringsepoort dienen wij hierbij een zienswijze in inzake het bovengenoemde bestemmingsplan.

## **Algemeen**

Het plan heeft onder meer betrekking op een beschermd stadsgezicht. Uit de visie, toelichting en regels zou helder tot uitdrukking dienen te komen hoe de bescherming door de regelgeving geëffectueerd wordt. Uit het ontwerp blijkt dat de gemeente zich tevreden stelt met een beschermingsniveau ten aanzien van de bebouwing en stedenbouwkundige structuur dat “voldoende” is zonder duidelijk te maken op welke schaal deze voldoende gemeten wordt of anders gezegd welk toetsings- en beoordelingskader hiervoor gebruikt wordt (blz. 9 regel 5 v.b.).

De volgende citaten zijn hierbij illustratief:

- *Het bestemmingsplan mag niet ‘onnodig beperkend’ zijn (blz 6. regel 9 v.b.);*
- *Het bestemmingsplan moet ‘een goede balans’ bieden tussen flexibiliteit en bescherming (blz. 6 regel 10 v.b.);*

- *Een belangrijk uitgangspunt is dat het bestemmingsplan niet meer moet regelen 'dan nodig' is en 'ruimte moet bieden' voor marktontwikkelingen (blz. 9 regel 11 v.b.).*

Zonder toelichting en toetsingskader leiden deze opvattingen in een concrete casus tot een subjectief oordeel waarbij willekeur, rechtsonzekerheid en waan van de dag een rol kunnen spelen. Een beleid waarbij een ingreep is toegestaan die de cultuurhistorische waarden 'niet onevenredig' aantast (blz. 102 regel 8 v.b.) is in dit opzicht ongewenst. De cultuurhistorische waarden van de binnenstad dienen onvoorwaardelijk beschermd te worden.

De bescherming dient betrekking te hebben op het hele gebied, zowel het openbaar toegankelijke deel als het niet openbaar toegankelijke deel. Ook als dit laatste deel niet zichtbaar is vanuit het straatniveau van het openbaar toegankelijke deel. De bescherming van dit laatstgenoemde deel is onvoldoende en dient in het nieuwe bestemmingsplan gegarandeerd te worden.

Wij verwijzen hierbij onder andere bijvoorbeeld naar de regels over de afwijkingsbevoegdheid van het bevoegd gezag in artikel 11.3.2. de regels in zake erfbouwing en balkons in artikel 15.2.2.b. en over bebouwingmogelijkheden in de Phoenixtuin t.b.v. een bovengrondse garage in artikel 15.2.2.d.

#### artikel 11.3.2 en 15.2.2.b

In artikel 11.3.2. is zonder nadere aanduiding een toetsingskader aangegeven dat aantasting van het verblijfskwaliteit mogelijk is mits dit 'niet onevenredig' is. Met betrekking tot de voorschriften voor balkons aan de achtergevel van hoofd-gebouwen zoals gesteld in het vigerende bestemmingsplan 2002 is weinig meer terug te vinden in de regels van dit ontwerp bestemmingsplan. Wij verzoeken u de voorschriften voor balkons in het vigerende bestemmingsplan (BB 2002 artikel 21 id 1.e. en artikel 22 lid 1.d.) een plaats te geven in het nieuwe bestemmingsplan.

In de begrippenlijst (blz. 110) wordt een balkon gedefiniëerd als uitkragend aan een verdieping van het aangrenzend hoofdgebouw. In deze definitie dient een balkon zich kennelijk binnen een bouwvlak te bevinden.

In de regels van het ontwerp hebben wij geen bepalingen kunnen vinden over dit type balkons. Mogelijk is artikel 15.2.2.b bedoeld als regelgeving voor dit type balkons, maar dat lezen wij er niet in. Dit artikel heeft betrekking op een tweede type balkon dat niet gedefiniëerd is. Immers dit artikel betreft een regel voor balkons en vergelijkbare uitstekende bouwdelen van aangrenzende gebouwen buiten een bouwvlak, waaronder bijgebouwen vallen. Wij achten balkons aan bijgebouwen gezien privacy en overlast ongewenst. Het gebied buiten het bouwvlak is veelal een stiltegebied, dus een gebied met een laag geluidsdrukkniveau en dient ook beschermd te worden. Wij verzoeken u balkons in aangrenzende gebouwen niet toe te staan en het begrip aangrenzend gebouw op te nemen in artikel 1.

In art 29.1.a.5 wordt gesteld dat een balkon zich buiten het bouwvlak mag bevinden. Wij verzoeken u dit artikel op grond van bovenstaande zienswijze te schrappen.

Een balkon dient zich aan de achtergevel van het hoofdgebouw te bevinden en bijvoorbeeld maximaal 1.20 m breed te zijn. Gezien de privacy dient de lengte van een balkon evenwijdig aan de straat te lopen. Vanaf het balkon kijkt men op eigen bouwvlak met een minimum afstand van 2m tot de naburige bouwvlakken als hierop uitzicht geboden wordt. Wij verzoeken u de definitie van balkon en de genoemde artikelen in deze zin aan te passen, respectievelijk te laten vervallen.

Voor bordes verzoeken wij u het zelfde te doen. Overigens is bordes geen begrip dat in artikel 1 voorkomt.

#### Afwijkingsbevoegdheden blz. 63

Deze ruim geformuleerde afwijkingsbevoegdheden staan op gespannen voet met het doel een beschermend bestemmingsplan vast te stellen.

De tweede regel onder dit kopje: *Met een afwijkingsbevoegdheid kunnen ontwikkelingen worden toegestaan die tot op zekere hoogte in beginsel uitgesloten zijn*, is wat ons betreft te vrijblijvend.

Onduidelijk is of de betreffende lijst van negen onderwerpen limitatief is en welk onderliggend toetsingskader het bevoegd gezag hierbij zal hanteren.

Vaststelling dat de lijst limitatief is en beschrijving van of verwijzing naar een objectief toetsingskader is dringend gewenst.

#### Horeca

Uitbreiding van horeca wordt gestimuleerd in het nieuwe bestemmingsplan. Onder andere door afschaffing van het FLS (blz. 48). In de toelichting op blz. 52 is vermeld dat voor de behoefte aan horeca geen beleidskaders bestaan. Tijdens verschillende, door de gemeente, georganiseerde bijeenkomsten is namens de gemeente verklaard dat een deel van de thans aanwezige horeca maar amper het hoofd boven water houdt. Daarnaast hebben vertegenwoordigers van de lokale horeca en Koninklijke Horeca Nederland regelmatig laten weten dat er ruim voldoende (kwantitatief) horeca aanwezig is. Er is echter wel behoefte aan kwalitatief hoogwaardige horeca. Deze uitspraken zouden er juist toe moeten leiden dat het bestemmingsplan niet voorziet in uitbreiding van aanwezige horeca en terrassen in de binnenstad buiten de genoemde bestemming "Pleinen". Specifiek dus geen uitbreiding van horeca in de enkelbestemming Centrumgebied- Bijzonder winkelgebied (C-BG). De kades van de hoofdgrachten dienen gevrijwaard te zijn van horeca activiteiten.

#### Milieucategorie blz. 62

Bij *Milieucategorie*, onderdeel van *Systematiek bestemmingen* (Hoofdstuk 6.3) wordt aangegeven dat de systematiek toestaat dat voor bestaande bedrijven en horeca, die van een milieucategorie zijn welke hoger is dan de voor een sfeergebied toegestane, bij bedrijfs- of horeca beëindiging of verplaatsing een bedrijf of horecavestiging kan terugkomen van

gelijke milieucategorie. Dit is ons in ziens in tegenspraak met het beoogde beleid dat bij sfeergebieden van een lagere categorie het juist niet toegestaan is dat een hogere categorie kan terugkomen. Wij verzoeken u bij een dergelijke beëindiging voor te schrijven dat een bedrijf of horeca zich slechts op een dergelijke locatie kan vestigen, welke minimaal 1 categorie lager is. Dit geldt eveneens voor de op blz. 78 artikel 7.5.3 genoemde maatbestemmingen.

Overigens ontbreekt bij artikel 7.5.3 het overzicht van de horeca die via een maatbestemming mogelijk wordt gemaakt. De genoemde bijlage 3 gaat over stoepen met cultuurhistorische waarden.

#### artikel 11.2.2.e

In artikel 11.2.2.e, maar ook op andere plaatsen, wordt verwezen naar artikel 2 lid 3 van Bijlage II van het besluit omgevingsrecht. Hierin wordt de maximale bouwhoogte van een bijgebouw gesteld op 3 m. Het doorverwijzen naar een bijlage van een besluit is niet doelmatig.

Daarom verzoeken wij u de inhoud van artikel 2 lid 3 over te nemen in de finale versie van het Bestemmingsplan. Dit betekent het vermelden van het begrip bouwhoogte bijgebouw in artikel 1 en in artikel 11.2.2.e conform genoemde bijlage de bouwhoogte op 3m te stellen. In deze bijlage wordt het oppervlak van een bijgebouw gemaximeerd op 30m<sup>2</sup>. Voor tuinen in Delftse binnenstad is dit zeer ruim, denk bijvoorbeeld aan een afmeting van 5x6m. Teneinde te voorkomen dat binnengebieden nog verder dichtslibben verzoeken wij u dit oppervlak op maximaal 20m<sup>2</sup> te stellen, respectievelijk maximaal 50% van het niet bebouwde bouwvlak. Het minimum van deze twee is maatgevend.

In artikel 11.2.2.e wordt ook verwezen naar artikel 4a lid 2 sub b van genoemde bijlage waarin wij dit artikel niet hebben kunnen vinden. Wij verzoeken u dan ook de in artikel 11.2.2.e genoemde verwijzing naar art 4a lid 2 sub b te laten vervallen.

#### Terrasboten

Bestemmingsomschrijving artikel 18 Water 18.1 a t/m i bepaalt dat voor water aangewezen gronden niet zijn bestemd voor horeca doeleinden. Hoofdstuk 3 Beleid artikel 3.4.7. zegt iets over de terrassen en de terrasboten.

Omdat terrasboten een vergelijkbare ruimtelijke impact hebben als terrassen waarvoor in de toelichting nog een terrassen (zone)kaart zal worden opgenomen dient consequent ook voor terrasboten een terrasbotenkaart in de toelichting van het bestemmingsplan te worden opgenomen, in geval van 18.1 a t/m i zou worden afgeweken.

Wij verwijzen voorts naar de nota Ruimtelijke Criteria Terrasboten zoals eerder toegestuurd bij onze samen met HV Delfia Batavorum ingestuurde Reactie op Voorontwerp Bestemmingsplan 2012, nogmaals bijgevoegd als bijlage. Wij verzoeken u de criteria duidelijker in het bestemmingsplan op te nemen.

### Kamerverhuur begrenzen

Het groeiend aantal kamerverhuurpanden conflicteert in toenemende mate met de woon/werkfuncties en de uitstraling van de grachten. Dit dient te worden erkend en begrenzen van deze groei mag niet uitblijven. Eindhoven als voorbeeld biedt in het bestemmingsplan duidelijke kaders met vergunningplicht en concrete definiëring van het begrip 'kamerverhuur' en 'woning'. Ook worden gebieden aangewezen waar een vergunning wordt geweigerd. Kamerbewoning is in strijd met veel bestemmingsplannen, daar onder een woning wordt verstaan een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Buiten het groeiend aantal particuliere kamerverhuurpanden langs de hoofdgrachten exploiteert DUWO in dit grachtengebied ruim 450 kamers.

Ontwikkelingen in de rechtspraak hebben er toe geleid dat gemeenten een groep studenten of buitenlandse werknemers niet als huishouden kan aanmerken. Voor kamerverhuur is een omzettingsvergunning nodig en een ontheffing van het bestemmingsplan.

Vergunningplicht geldt:

- wanneer kamers worden verhuurd aan twee of meer personen indien de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woning
- wanneer kamers worden verhuurd aan drie of meer personen indien de eigenaar niet tevens woonachtig is in de betreffende woning.

### **Specifiek**

#### Creatief Grachtengebied

Op blz 15. wordt de visie op dit sfeergebied toegelicht. In dit gebied is geen toename van horeca toegestaan. Dit is evenwel niet vermeld onder het betreffende kopje maar staat vermeld onder het kopje "Pleinen 1&2".

Een vermelding dat toename van horeca niet is toegestaan onder het kopje Creatief Grachtengebied is nodig.

Sterker er dient duidelijk vermeld te worden dat conform het in 7.5.1. geformuleerde uitgangspunt in dit gebied horeca 'uitgesloten' is.

Een consistente uitwerking van dit uitgangspunt is dringend gewenst. Dit betekent dat alle horecafunctie aanduidingen in de verbeelding (bladnummer 2) in het Creatief Grachtengebied kunnen vervallen.

Voor de betreffende exploitanten/eigenaren heeft dit geen gevolgen gezien artikel 32.2 en de afwijkingsbevoegdheden op blz. 63 artikel 11.4.3. b en c.

Voorts dient duidelijk aangegeven te worden dat verplaatsing van bestaande horeca zelfs als dit een verkleining van het vloeroppervlak zou betekenen niet is toegestaan.

Zie hierbij ook artikel 11 en de staat van horeca-activiteiten op blz. 195.

#### Kromstraat

Op de bestemmingsplankaart blad 2-3 is de Kromstraat grotendeels aangeduid als bestemming C-PL-1. Wij maken bezwaar tegen deze aanduiding vanwege de al aanwezige

hoeveelheid horeca. Het moge duidelijk zijn dat de kleinschaligheid van de Kromstraat onrecht wordt aangedaan met meer (grootschalige) horeca. Consolidatie van de reeds aanwezige horeca zaken is in ieder geval gewenst maar minder mag ook. De enkelbestemming C-BG of GD-CG (helemaal geen horeca uitbreiding toegestaan) dient hier te worden toegekend.

#### Horeca-sociëteit sh-sc

Een speciale opmerking geldt voor de categorie horeca-sociëteit op de verbeelding aangeduid als sh-sc. Deze categorie is vermeld op blz. 196 zonder nadere aanduiding van hinder voor omwonenden. Het is duidelijk dat deze categorie wat betreft hinder voor omwonenden vergelijkbaar is met categorie 3: grote aantallen bezoekers, veel festiviteiten met levende muziek. Tevens noemen wij de aanzienlijke problemen met fietsparkeren in de omgeving van de sociëteiten.

Een regelgeving voor deze speciale vorm van horeca is noodzakelijk.

Onderdeel hiervan dient te zijn: geen uitbreiding of verplaatsing binnen het sfeergebied.

Strikte regelgeving over het gebruik van binnenterreinen/on- bebouwde bouwvlakken.

Consequente aanduiding in overige sfeergebieden waar deze speciale vorm van horeca is toegestaan is eveneens gewenst.

#### Artikel 29.3

Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten. De in dit artikel voorgestelde afwijkingsbevoegdheid zou zeker niet geldig dienen te zijn voor het Creatief Grachtengebied omdat daarmee de uitgangspunten voor dit gebied (geen horeca volgens horeca milieuzonering) kunnen worden ondermijnd.

Dit artikel gaat ons veel te ver wat betreft afwijkingsbevoegdheid en subjectief toetsingskader 'invloed op de omgeving gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed' voor het gehele plangebied. Wij stellen voor dit artikel te laten vervallen dan wel in het artikel een limitatieve lijst van plekken op te nemen waar deze bevoegdheid zou gelden. Deze zienswijze komt voort uit bittere ervaringen op de Oude Delft, café Tango met specifieke werkwijze en Miles met de nieuwe verschijningsvorm jazz-restaurant. Voor beide gevallen wordt de leefomgeving op onaanvaardbare wijze aangetast.

#### Artikel 15 Tuin

De tuinbestemming (blz. 64 en blz. 146 artikel 15.1) moet niet alleen aan de voortuin, maar aan alle tuinen die aan het openbaar gebied grenzen worden toegekend.

Lid 15.2.2.d. dient nadere toelichting te krijgen. Het kan niet de bedoeling zijn dat de Phoenixtuin tot 4 meter hoogte bebouwd wordt ten behoeve van uitbreiding van de parkeercapaciteit. Wij verzoeken u Lid 15.2.2.d. te wijzigen, zodanig dat geen bovengrondse garage gerealiseerd kan worden in de Phoenixtuin.

#### Grote ruimtelijke ontwikkelingen

In de inleiding op blz 6, regel 5 en bij hoofdstuk 4 blz. 43 4.4 *Gewenste ontwikkelingen* wordt vermeld dat de komende tien jaar geen grote ruimtelijke ontwikkelingen worden verwacht. Deze opvatting is merkwaardig omdat er een gereede kans is dat de in 4.4.1. genoemde kansenlocaties in de planperiode ontwikkeld zullen worden of dat er op zijn minst een planontwikkeling zal starten.

Bijvoorbeeld willen wij hierbij noemen de Yperstraat en de Gasthuisplaats.

Het leidt geen twijfel dat dit grote ontwikkeling zijn met parkeervoorzieningen (ondergrondse parkeergarages?) waarmee investeringen gemoeid zijn van tientallen miljoenen euro's.

#### - Gasthuisplaats

Het realiseren van de op blz. 46 genoemde 45 tot 90 parkeerplaatsten voor 'de markt' (zijnde dus commerciële plaatsen) is ons in ziens niet realistisch vanwege een eerder door de raad genomen besluit dat er alleen parkeren t.b.v. van de nieuwbouw gerealiseerd dient te worden en dat ca. 80 parkeerplaatsen voor vergunninghouders elders moeten worden gevonden. Het compenseren van parkeerplaatsten voor de mogelijke ontwikkeling van de Sigarenfabriek en de Pieterstraat zijn hiermee dus niet mogelijk.

#### - Yperstraat

De locatie van de voormalige bibliotheek (tijdelijk ingevuld als beweegtuin) op de bestemmingsplankaart ontbreekt de hoogte aanduiding van 10m uit het vigerende bestemmingsplan Zuidpoort.

#### Nieuwelaan - Laga

Op de bestemmingsplankaart (blad 2-3) is de locatie van roeivereniging Laga aangeduid met de enkelbestemming M (s). De aangegeven bouwhoogten zijn respectievelijk 9m en 3m. De bouwhoogte van 9m is niet correct en in niet overeenstemming met de werkelijkheid. De aanduiding dient 6m en 3m te zijn (zoals in het vigerende bestemmingsplan is aangegeven).

#### Begrippen

In Hoofdstuk 1 Inleidende regels artikel 1 Begrippen missen wij de volgende begrippen:

wonen - Onder woning wordt verstaan een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

kamerverhuur - woonfunctie voor het bedrijfsmatig verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden en aan meer dan vier personen.

#### Sfeergebieden Functie Matrix

Tot slot een constructieve suggestie voor een samenvatting en overzicht van de beleidsopvattingen zoals geformuleerd op blz 13-17. Het vigerende Functie Limiterings Systeem (FLS) wordt in feite vervangen door een Sfeergebieden Functie Matrix (SFM) die de (on)mogelijkheden van functies in de sfeergebieden op een eenvoudige manier weergeeft. De op de volgende bladzijde aangegeven SF-matrix zou in de toelichting van het Bestemmingsplan opgenomen kunnen worden.

## Bestemmingsplan "Binnenstad 2012" (ontwerp)

### S.F.M: Sfeergebieden - Functie - Matrix blz. 13-17

Functies Sfeergebieden	Wonen		Winkel- ruimte		Horeca		Dienst- verle- ning		Culturele voorzie- ningen	
	S	V	S	V	S	V	S	V	S	V
Filiaal- winkelgebied	-1	1	1	1	1	1	1	1	1	-1
Bijzonder- winkelgebied	-1	1	1	-1	0	-1	0	-1	1	-1
Aanloop- gebieden	0	1	1	-1	1	-1	1	-1	1	-1
Pleinen 1 en 2	0	1	0	-1	1	1	-1	-1	1	1
Creatief- grachtengebied	1	1	-1	-1	-1	-1	1	1	1	1
Centrumrand	0	0	-1	-1	0	0	0	0	0	0
Wonen	1	1	-1	-1	-1	-1	1	1	1	1

1 = toegestaan

0 = toegestaan met voorwaarden

-1 = niet toegestaan

S = straatniveau

V = verdieping

Uiteraard houden wij ons beschikbaar om op uw verzoek de inhoud van onze zienswijze nader toe te lichten.

Namens de betrokken belangenverenigingen,

Dannie van Seters, vice-voorzitter Belangenvereniging Zuidpoort

Floris le Conge Kleyn, secretaris Belangenvereniging Zuidpoort

Ansje Jonquière-Kamps, voorzitter Belangenvereniging De Oude en De Nieuwe Delf

Henk van Bergen, penningmeester Belangenvereniging Oude en Nieuwe Delf

Bijlage: Notitie (Ruimtelijke) Criteria Terrasboten d.d. 24 december 2011