

Verlag tweede informele bijeenkomst bestemmingsplan 'Nieuw Delft, zuidelijke velden'

Donderdag 30 november 2017, 19.00 – 21.00 uur, Loods015

Op 11 september 2017 presenteerden Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft (OBS) en gemeente Delft de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan 'Nieuw Delft, zuidelijke velden'. Naar aanleiding van deze avond heeft OBS veel reacties en vragen ontvangen van omwonenden. Vooral bouwhoogten, bezonning en parkeren waren belangrijke aandachtspunten. Tijdens de vervolgbijeenkomst op 30 november 2017 is antwoord gegeven op de meest gestelde vragen en is toegelicht op welke manier de reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Noot I: De presentatie en de panelen die tijdens de avond werden getoond zijn te vinden op www.nieuwdelft.nl/zuidelijke-velden.

Noot II: Tijdens de avond zijn veel waardevolle vragen gesteld door aanwezigen. In dit verslag wordt voornamelijk een samenvatting van de presentatie en de discussie gegeven. De belangrijkste vragen en antwoorden worden opgenomen in een aparte Q&A die binnenkort wordt gepubliceerd op bovengenoemde webpagina.

Proces bouwplannen (Jaap van den Bout, supervisor)

Slide 6 t/m 26

Stedenbouwkundig plan (IOP)

Bij het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan is niet met een blanco vel gestart. De basis ligt in het stedenbouwkundig plan van Palmbout Urban Landscapes voor Nieuw Delft, zoals vastgelegd in het Integraal Ontwikkelingsplan (IOP) uit 2012. Het plan bestaat uit stroken bebouwing, begrensd door de lange lijnen van de gracht, verbingsstraten en het Van Leeuwenhoekpark. Op de koppen, langs de brede verbindingswegen, zijn forsere gebouwen mogelijk: de zogenaamde boekensteunen. Daartussenin is ruimte voor kleinschalige projecten, grondgebonden woningen en zelfbouwwoningen. Op deze manier ontstaat een nieuw stadsdeel met veel variatie in functies, schaal en woningtypen.

Een van de aanwezigen vraagt hoe de locaties aan de Westlandseweg en de Papsouwselaan beoordeeld kunnen zijn als geschikte plekken voor hoogbouw. Dit is immers het drukste kruispunt van Delft, waar veel sprake van fijnstof is. Arjaan Hoogenboom geeft aan dat de effecten van het extra programma op verkeerstromen, geluidshinder en de luchtkwaliteit zijn onderzocht. De rapporten worden tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Bouwenvelop & kwaliteitsketen

Het bestemmingsplan vormt een wettelijk kader voor bouwplannen doordat omgevingsvergunningen hieraan worden getoetst, maar ook in andere fasen van planontwikkeling vindt kwaliteitsborging plaats. Voordat kavels in de verkoop gaan, stelt Palmbout in overleg met OBS en gemeente een bouwenvelop op. Dit is de contour waar bouwplannen in principe binnen moeten blijven. Om incidentele uitzonderingen mogelijk te maken - bijvoorbeeld voor goede ideeën die de bouwenvelop overschrijden maar de kwaliteit van het gebied ten goede komen - is het bestemmingsplan ruimer dan de bouwenvelop. De bouwenveloppen en bouwplannen worden beoordeeld in de Kwaliteitskamer en de Commissie voor Welstand en Monumenten. Als een partij zich niet aan de gestelde kaders houdt of het ontwerp later nog wijzigt, wordt de grond niet door OBS / de gemeente verkocht. Op slide 15 t/m 18 is te zien hoe deze aanpak tot planuitwerkingen heeft geleid in veld 3. Jaap van den Bout benadrukt dat hier zichtbaar wordt dat de bebouwing behoudens een paar uitzonderingen binnen de aangegeven bouwenveloppen is gebleven. Het resultaat is een gedifferentieerd beeld met bouwvolumes die kleiner van schaal zijn dan de maximale volumes volgens het bestemmingsplan. Omdat de bebouwing van veld 3 vergelijkbaar is met het beeld voor veld 6, wordt bij veld 6 dezelfde methodiek gehanteerd.

De aanpak roept veel vragen op bij de aanwezigen. Hoe kun je variatie in bouwhoogten borgen, als alle kavelkopers de volledige bouwvelop mogen benutten? Daarbij speelt mee dat de woningmarkt onder druk staat. Bovendien hebben omwonenden geen inbreng in de bouwvelop - en heeft de bouwvelop geen publiekrechtelijke status. Hierdoor heeft de omgeving geen garantie dat ontwikkelaars niet ook de contouren van het bestemmingsplan (mogen) volbouwen. Diverse aanwezigen geven aan dat zij het lastig vinden om OBS en de gemeente hierin te vertrouwen. Enkele suggesties uit de zaal zijn: stel een maximaal percentage vast dat de bouwvelop mag overschrijden, stel een gemiddelde bouwhoogte vast, of verlaag de hoogten in het bestemmingsplan naar de hoogten uit de bouwvelop.

Jaap van den Bout benadrukt dat er in een blok waar zelfbouw mogelijk is automatisch variatie ontstaat. Dit is ook te zien in de Coendersbuurt en veld 3. Waar het voor projectmatige ontwikkelaars aantrekkelijk kan zijn om de volledige bouwvelop te benutten, gaan veel zelfbouwers niet verder dan 4 lagen.

Ontwerpbestemmingsplan (Arjaan Hoogenboom, stedenbouwkundige) Slide 27 t/m 43

Naar aanleiding van de eerste conceptverbeelding van het ontwerpbestemmingsplan, vroegen veel omwonenden zich af hoe het nieuwe plan zich in bouwhoogten verhoudt tot het geldende bestemmingsplan Spoorzone en het IOP. Dit wordt met enkele visualisaties toegelicht.

Vergelijking geldend bestemmingsplan

'Panelen II' op www.nieuwdelft.nl/zuidelijke-velden geeft een overzicht van de maximale bouwhoogten in het vigerende bestemmingsplan en ontwerpbestemmingsplan. Enkele verschillen: de maximale bouwhoogten langs het park zijn met een laag verhoogd; de bebouwingmogelijkheid midden in het park is weggehaald en de bouwhoogten op de Haring-locatie zijn afgestemd op de omgeving (hier geldt nu nog het bestemmingsplan Schieoevers).

Vergelijking IOP

In het IOP is de hoogteopbouw niet tot in detail beschreven. Wel worden er indicatieve uitgangspunten gegeven: zo zullen langs het Van Leeuwenhoekpark voornamelijk grondgebonden woningen van 4 à 5 lagen komen, ingeklemd tussen boekensteunen van 6 à 8 lagen. Op locaties met een sterretje zijn bijzondere gebouwen van ongeveer 12 lagen mogelijk. Deze uitgangspunten komen overeen met het (nieuwe) ontwerpbestemmingsplan. De Haring-locatie zat qua ruimtelijke uitwerking nog niet in het IOP. Omdat de locatie is opgenomen in het projectgebied Nieuw Delft, wordt deze meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Nieuw Delft, zuidelijke velden'. De ruimtelijke samenhang met de woonbuurt Delftzicht is echter groot.

Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de feedback tijdens en na de eerste bijeenkomst en het resultaat van de bezoningsstudies heeft OBS kritisch bekeken waar volume exacter begrensd kan en moet worden. Dat levert een nieuwe versie van het ontwerpbestemmingsplan op. Een vergelijking van de twee plannen is te zien in 'Panelen II'. De belangrijkste aanpassingen ten opzichte van 11 september:

- De kop van veld 8 aan de Westlandseweg is ranker gemaakt.
- De kop langs de Papsouwse laan is verlaagd en ranker gemaakt.
- In veld 8 is op basis van nader onderzoek de bestemming archeologische waarde vervallen.
- Veld 7, aan de zuidkant van het park, is verlaagd en ranker gemaakt door trapsgewijze opbouw.
- De voormalige Haring-locatie is grotendeels verlaagd: de kop is gelijkgetrokken met de naastgelegen flat aan de Engelsestraat. Bovendien is de achterliggende bebouwing aan Laan van Braat ook verlaagd zodat deze meer aansluit op de omgeving.
- In het zuidelijk gedeelte is er een groen vlakje met bebouwing opgenomen: dit is het bestaande onderstation voor de trein.
- De koppen van veld 9 zijn iets verhoogd. Op dit moment is OBS in gesprek met een partij over een bouwplan voor dit veld. Hoe hoog de koppen worden is nog niet bepaald, maar gelet op licht en ruimte levert deze verhoging geen extra hinder op voor de bestaande omgeving.

Een van de aanwezigen vindt het opvallend dat de maximale hoogten op bouwveld 9 zijn verhoogd, waar bewoners aangaven een verlaging van de maximale hoogten te willen. Een andere aanwezige geeft aan blij te zijn met de aanpassing van de voormalige Haring-locatie.

Bezinning

Het standaard bezonningsonderzoek, waarbij gemeten wordt op drie data in het jaar, is uitgebreid met metingen voor alle maanden van het jaar. Drie locaties waar de bezinning van bestaande woningen verandert ten opzichte van de huidige situatie zijn uitgelicht: de Engelsestraat, de Fabrieksstraat en de Papsouwselaan. Momenteel worden de aanpassingen in de maximale bouwvolumes nog in het bezonningsonderzoek meegenomen. Het definitieve rapport wordt als bijlage bij het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Uit de beschikbare resultaten blijkt dat overal sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, al neemt ten opzichte van de huidige situatie de bezinning voor bepaalde woningen af. De veranderingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan verschillen sterk per locatie, maar over het algemeen zijn de veranderingen beperkt.

Parkeren (André Boom, verkeerskundige)

Over het onderwerp 'parkeren' waren naar aanleiding van de vorige bijeenkomst veel vragen. In het bestemmingsplan wordt verwezen naar het gemeentelijk parkeerbeleid. Voor Nieuw Delft is dit vastgelegd in de Parkeervisie Spoorzonegebied. Een bestemmingsplan kan parkeervoorzieningen op bepaalde plekken toestaan, maar de manier waarop aan de parkeerbehoefte wordt voldaan is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Bewoners en werknemers in Nieuw Delft dienen te parkeren op eigen terrein en komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Bezoekers mogen wel in de openbare ruimte parkeren. Langs de Nieuwe Gracht, de Industriestraat en in veld 8 worden extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd. De Parkeervisie geeft flexibiliteit om mee te denken met initiatiefnemers die zelf een goede oplossing hebben voor parkeren of het beperken van autogebruik.

Om parkeeroverlast te voorkomen, monitort de gemeente de parkeerdruk jaarlijks. Wordt de bezettingsgraad in de openbare ruimte hoger dan 85%, dan worden er maatregelen genomen. De parkeerdruk kan dan worden opgevangen in een parkeergarage in veld 6. Eerdere plannen voor een parkeergarage onder het park zijn komen te vervallen; daarom komt ook de mogelijkheid hiervoor te vervallen in het nieuwe bestemmingsplan.

Procedure bestemmingsplan (José Meijboom, projectmanager) *Slides 44 t/m 47*

De bijeenkomsten op 11 september en 30 november zijn onderdeel van het informele, voorbereidende traject. OBS bekijkt in hoeverre de reacties van de aanwezigen nog in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt moeten worden. In december start naar verwachting de formele procedure: dan komt het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken ter inzage te liggen bij het KCC in het Stadskantoor. Dit wordt onder andere aangekondigd in de Stadskrant, op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl, op www.delft.nl/bestemmingsplannen en op www.nieuwdelft.nl. Gedurende 6 weken is er de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Ook organiseert de gemeente Delft in deze periode een formele inloopbijeenkomst over het bestemmingsplan. De gemeente verwerkt vervolgens de zienswijzen en past waar nodig het bestemmingsplan aan. Daarna wordt het bestemmingsplan met de Nota Zienswijzen (waarin de reactie op de zienswijzen staat) voorgelegd aan de raadscommissie en de gemeenteraad.

Vragen en afronding

Gedurende de avond zijn diverse vragen vanuit het publiek genoteerd. De meeste van deze vragen zijn al beantwoord tijdens de presentatie. Wel wordt nog wel verder ingegaan op de verhouding tussen het bestemmingsplan en de bouwenvelop – en de vraag in hoeverre deze een gevarieerde bebouwingscontour garanderen. Diverse vragen en antwoorden over dit onderwerp en andere onderwerpen zijn opgenomen in de Q&A, te vinden op: www.nieuwdelft.nl/zuidelijke-velden.