

Het college van burgemeesters en wethouders van Delft  
Ruimte & Economie Advies  
Postbus 78,  
2600ME, Delft

Delft, 5 september 2018

Onderwerp: Bestemmingsplan Nieuwe Delft, Zuidelijke velden - reactie op brief met kenmerk 3743017 (voorgenomen wijzigingen en rapporten)

Aan het college van B&W te Delft,

In uw brief van 26 juli 2018 vraagt u ons om te reageren op de vernieuwde onderzoeksrapporten waarin de voorgenomen wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan zijn meegenomen, zoals gepubliceerd op <https://www.nieuwdelft.nl/zuidelijke-velden>

De nieuwe onderzoeksrapporten zijn gebaseerd op een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan van 2017-12-18 [NL.IMRO.0503.BP0055-1001].

Deze aanpassing heeft wat ons betreft geen formele status. Bovendien kennen we het complete aangepaste plan nog niet. Het moet immers nog - met de nota van zienswijzen - worden gepubliceerd en voorgelegd aan de gemeenteraad. Wij gaan ervan uit dat de onderzoeken dan indien nodig opnieuw worden geactualiseerd.

Op de onderzoeksrapporten kan ook niet goed worden gereageerd omdat de informatie ontoereikend is of ontbreekt:

- de rapporten maken geen vergelijking tussen het ontwerpbestemmingsplan en de voorgenomen wijzigingen, waardoor wij niet goed kunnen beoordelen in hoeverre dit een verbetering is;
- het is onbekend in hoeverre alternatieven zijn meegewogen en wat de beweegredenen zijn geweest om juist deze wijzigingen te laten onderzoeken en andere niet. In de nota van zienswijzen wordt dit naar onze verwachting wel onderbouwd.

Deze brief kan daarom niet meer zijn dan een tussentijdse reactie op een bestemmingsplan in beweging.

De rapporten lijken aan te geven dat de situatie niet verslechterd is ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan en wij zien de voorgenomen wijzigingen als een kleine handreiking. Aan een aantal aspecten van onze zienswijze wordt echter niet tegemoet gekomen, met name de verkeerssituatie, de massieve bebouwing rond veld 7 en de effecten daarvan op de omgeving. Verder zien we in de rapporten dat voorkeursnormen worden overschreden en tegen maximale normen aan wordt geschurkt. In een leeg plangebied waar een compleet nieuwe wijk wordt neergezet, lijkt ons dat een onnodige concessie aan de kwaliteit van onze leefomgeving en die van de nieuwe bewoners. Wij handhaven daarom onze ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage).

Het volgende valt ons op:

### **Bezonningsstudie Royal Haskoning, 22-06-2018**

- In het rapport wordt geconcludeerd dat een aantal woningen in het zuidelijke gebouw langs de Engelsestraat nog steeds niet aan de lichte TNO-norm voldoet: de helft van het jaar niet! Hier zijn veel zienswijzen over ingediend.
- Geconcludeerd wordt tevens dat er wel degelijk een negatief effect optreedt voor zonnepanelen (op Drukkerijlaan 22).
- Pagina 9: "*De situatie die zich bij de locaties 1 (Engelsestraat) en 3 (Papsouwsewaan) voordoet komt op veel locaties in stedelijke gebieden voor en is acceptabel.*" Bovendien zou er compensatie plaatsvinden op het vlak van afgenomen verkeersdruk, verdwijnen spoorweglawaai, aanleg park en integratie in omgeving. In meerdere zienswijzen is er al op gewezen dat dit een waardeoordeel is dat niet past in een onderzoeksrapport. Wij verwachten dat conclusies worden onderbouwd door objectieve normen en niet door opinies en smaken die ons vertellen wat een woonomgeving aantrekkelijk maakt. Daarnaast is het zo dat de situatie zich nog niet voordoet omdat het bestemmingsplan nog gerealiseerd moet worden. Dit bestemmingsplan verslechtert de situatie voor een aantal woningen en dat de resulterende situatie zich vaak in stedelijke gebieden voordoet verandert dat niet.

### **Windklimaatonderzoek Peutz, 15-05-2018**

- De nieuwbouw op het Haringkavel is nu wel meegenomen. Echter in aangepaste vorm die geen status heeft.
- Op de Abtswoudseweg nabij veld 7 blijkt uit deze studie een windhinder die net niet de rode grens overschrijdt: meer dan 20% kans op ernstige windhinder bij slenteren op straat. En wat is de windhinder bij fietsen ?
- Peutz concludeert dat nader onderzoek nodig is bij bebouwing hoger dan 30m. Deze eis dient ook in de regels bij het bestemmingsplan te worden opgenomen.

### **Akoestisch onderzoek Rho, 29-03 2018**

- Nergens blijkt dat de maximale grenswaarde wordt overschreden, wel de voorkeursgrenswaarden.

### **Luchtkwaliteitsonderzoek Rho, 23-03-2018**

Het is onduidelijk op welke bestemmingsplanvariant de studie is gebaseerd

### **Vormvrije M.E.R.-beoordeling Rho, 11-07-2018**

- De bezonningsstudie komt terug in de Vormvrije M.E.R. paragraaf 3.6.2.. De conclusie aldaar, "De studie geeft aan dat de situatie aanvaardbaar is, gezien het beperkte aantal woningen en de geringe tijdsduur waarop norm niet wordt behaald", wordt niet ten volle gedragen door de studie. Ten eerste is de tijdsduur niet gering (de conclusie in de studie spreekt over "de winterperiode en het voor- en najaar") en ten tweede maakt het kennelijke feit dat zo'n conclusie in bestaande stedelijke situaties acceptabel wordt

gevonden nog niet dat het met dit bestemmingsplan creëren van zo'n situatie aanvaardbaar kan worden geacht.

- Het Windklimaatonderzoek komt ook terug in de Vormvrije M.E.R., paragraaf 3.6.3. De conclusies worden zo op het oog niet helemaal gedragen door het rapport over windhinder: weliswaar is er in het windhinderrapport geen sprake van gevaar, maar worden toch wel aanvullende maatregelen gesuggereerd zoals beplanting.
- Niet nieuw, maar wel opvallend na de vele zienswijzen op dit punt is de conclusie op bladzijde 30 over verkeer: "*De bereikbaarheid van het plangebied voor het gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer is voldoende gewaarborgd. De ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op de bereikbaarheid in de omgeving. Ten aanzien van verkeersveiligheid en parkeren kan eveneens gesteld worden dat geen sprake is van te verwachte knelpunten. Geconcludeerd kan worden dat (gebieds/her)ontwikkeling binnen het gebied niet leidt tot negatieve milieueffecten op het gebied van verkeer, het effect is neutraal.*" Hier blijkt dat er louter gekeken wordt naar het plangebied en niet naar aangrenzende gebieden of het verkeer dat er dwars doorheen loopt maar buiten het plangebied valt – omdat “de hoofdinfrastructuur niet wijzigt ten opzichte van het vorige plan” (Nieuwe Gracht). Zoals wij eerder in onze zienswijze hebben aangegeven, heeft de ontwikkeling zeer zeker negatieve effecten op de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van Delftzicht. De Engelsestraat is van beide kanten (veld 5 en veld 7) slechter bereikbaar en het knooppunt Nieuwe Gracht/Abtwoudseweg/Engelsestraat achter veld 7 is een onveilig knelpunt.

Met vriendelijke groet,  
Buurtvereniging Delftzicht,

Voor deze:

Wil Schuite, voorzitter Buurtvereniging  
Zuideinde 207, 2627 CE Delft

Elske Stellingwerff, secretaris Buurtvereniging  
Conradlaan 33, 2627BS, Delft

Frans Postma, voorzitter werkgroep Ruimtelijke Omgeving Delftzicht  
Laan van Van der Gaag 1, 2627BS, Delft

Bijlage: Zienswijze Buurtvereniging Delftzicht op ontwerpbestemmingsplan Nieuw Delft, Zuidelijke velden

**BUURTVERENIGING DELFTZICHT,**  
**Secretariaat Conradlaan 33, 2627 BS DELFT**  
secretaris@delftzicht.nl

Gemeenteraad Delft  
Postbus 78  
2600 ME Delft

Delft, 26 januari 2018

Onderwerp: ontwerpbestemmingsplan Nieuw Delft Zuidelijke Velden - dossier  
NL.IMRO.0503.BP0055

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u de zienswijze van Buurtvereniging Delftzicht (hierna te noemen: vereniging) op het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Delft Zuidelijke Velden. Graag zien wij uw bevestiging van ontvangst in goede orde tegemoet.

De statuten van de vereniging zijn voor het laatst gewijzigd in een akte van statutenwijziging van 20 mei 1998. De vereniging is ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 40398084.

Deze vereniging, al meer dan twintig jaar actief, stelt zich statutair kortweg tot doel de belangen van de bewoners in een gebied dat kan worden aangeduid als de buurt Delftzicht te behartigen (artikel 3 van de statuten). De vereniging tracht dit doel onder meer te verwezenlijken door situaties die verbetering behoeven te beïnvloeden en de bewoners te vertegenwoordigen bij besprekingen met de gemeente (artikel 4 lid 1 en 2 van de statuten). De statuten voorzien voorts in de inzet van alle andere wettige middelen, waaronder het bestuur mede verstaat het indienen van deze zienswijze, om het doel te verwezenlijken (artikel 4 lid 11 van de statuten). De ondertekening van deze zienswijze is in overeenstemming met het in artikel 9 lid 6 van de statuten bepaalde over de vertegenwoordiging van de vereniging.

Omdat de bewoners van de buurt Delftzicht belanghebbend zijn bij toekomstige ontwikkelingen in hun omgeving en omdat de vereniging de belangen van deze bewoners behartigt ligt het op de weg van de vereniging om een zienswijze over het genoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

De vereniging is van mening dat dit plan op een aantal punten zeer nadelige gevolgen heeft voor de buurt als geheel en voor de bewoners persoonlijk. Hieronder worden deze punten benoemd.

## **1. Maximaal toegestane hoogte en vorm van de bebouwing veld 6 en 7.**

Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan Spoorzone uit 2006 is de maximaal mogelijke bouwhoogte aanzienlijk toegenomen. Ook in het plan Palmbout en het daarop gebaseerde "Integraal Ontwikkelingsplan Nieuw Delft 2025" zijn de bouwhoogten al vergroot, zij het gedifferentieerd.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de bouwhoogte op een aantal velden nóg verder vergroot: op veld 6, langs het Van Leeuwenhoekpark, van 18,6 naar 22mtr en op de koppen naar 28mtr. Op veld 7, langs de Abtswoudseweg en de Engelsestraat zelfs van 31 naar 40mtr.

Aan de Engelsestraat loopt de bebouwing van 40mtr op de kop via een geleidelijke overgang naar de lagere delen; de zogenaamde "schouders" van 31 en 22mtr. Dit wordt geen hoogte accent maar een massief blok. Naast de toegenomen hoogte van de toren hebben vooral deze "schouders" een sterk nadelige invloed op de bezonning, windhinder, geluidshinder, verkeersveiligheid en het leefklimaat in de directe omgeving. Ook wordt hier afgeweken van de nog steeds actuele "Beleidsnota Hoogbouw Delft" uit 2004/5, waarin een **ranke toren** wordt bepleit.

**Heroverweging van bouwhoogtes en vormen is noodzakelijk.**

## **2. Bouwhoogte Haringkavel veld 11.**

Het Haringkavel is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. De huidige lage bedrijfsbebouwing wordt gewijzigd in een gemengde bestemming met een maximale bouwhoogte van 22mtr langs de Engelsestraat.

De combinatie met de hier direct tegenover geplande bebouwing op veld 7 versterkt de nadelige effecten op de omgeving aanzienlijk. De leefbaarheid van dit deel van onze wijk Delfzicht wordt hierdoor ernstig aangetast, met name voor de huidige bewoners van de Engelsestraat en Abtswoudseweg, maar ook voor de toekomstige bewoners op veld 11.

**Aanpassing van de bouwhoogte en vorm in relatie tot veld 7 verdient nadere studie.**

## **3. Toename windhinder.**

De hoge bebouwing langs beide zijden van de Engelsestraat veroorzaakt flinke windhinder. Bij bepaalde windrichtingen kan er zelfs een gevaarlijke **venturie** ontstaan die grote invloed kan hebben op het verkeer, met name de fietsers op de fietsroute tussen Delft Zuid en de TU-campus. Zij kunnen nabij de opening naar de Engelsestraat opeens geconfronteerd worden met sterke zijwaartse windvlagen. Er is voor dit ontwerpbestemmingsplan een windonderzoek verricht door Peutz. Hieruit blijkt dat het windklimaat nabij genoemd knooppunt (Abtswoudseweg, locatie B) nader onderzoek behoeft omdat het als *matig* wordt gekwalificeerd; met aanpassing van de hoogbouwplannen als advies.

Dit onderzoek is echter uitgegaan van *onjuiste gegevens*: de tegenoverliggende bebouwing van 22mtr zoals voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan op het voormalige Haringkavel (veld 11) is *niet in het onderzoek meegenomen*, terwijl dit samen met het tegenoverliggende blok de windsnelheden zeker zal verhogen, met onwenselijke en onveilige situaties tot gevolg.

**Nieuw onderzoek is noodzakelijk.**

Het zal verder duidelijk zijn dat ook de woningen langs de Engelsestraat, zowel de bestaande-, in gebouw 1 (witte flat) als de nieuwe- op het Haringkavel, hiervan veel windhinder zullen ondervinden.

#### **4. Slechtere bezonning.**

Door Royal Haskoning DHV is een bezonningsstudie verricht. Formeel zijn er geen wettelijke criteria voor wat goede- en slechte bezonningssituaties zijn. TNO heeft hiervoor twee normen opgesteld, de lichte- en de strenge norm. In deze studie is uitgegaan van de lichte norm welke ook door de opstellers van het ontwerpbestemmingsplan zelf is aangehouden. Deze gaat uit van tenminste 2 uur mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober.

De gewijzigde hoogte en vorm van de bebouwing op veld 7 en toevoeging van de hoge bebouwing op veld 11, betekent dat aanzienlijk méér delen van de bestaande bebouwing aan de Engelsestraat (gebouw 1) *niet meer aan deze norm zullen voldoen*. Voor de nieuwe bebouwing op veld 11 is de situatie ronduit slecht.

Hoe pover deze norm ook al moge zijn, de leefbaarheid en de financiële waarde van de genoemde woningen en hun omgeving zijn dus ernstig in het geding.

**De hoogte en vorm van de bebouwing op veld 7 en 11 zal, om dit te voorkomen, moeten worden aangepast.**

#### **5. Toenemende geluidshinder.**

Rond het tracé van de Nieuwe Gracht, dus ook op de kruising Nieuwe Gracht-Abtswoudseweg-Engelsestraat wordt de te verwachten geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48dB (A). Er is een hogere grenswaarde van 62dB (A) vastgesteld in het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van onderzoek door Rho Adviseurs voor leefruimte wordt berekend dat zelfs *deze hogere grenswaarde zal worden overschreden*. Omdat de meeste geplande bebouwing ook een geluidluwe zijde zal krijgen is dat geen probleem. Voor de bestaande bebouwing langs de Engelsestraat en de Abtswoudseweg is deze optie er niet.

**Wij dringen er op aan om maatregelen te nemen om ook voor deze woningen een acceptabele geluidsbelasting te garanderen.**

#### **6. Onderwijsfunctie op veld 7 en/of veld 11.**

In het ontwerpbestemmingsplan is op alle bouwvelden binnen de bestemming "gemengd" ruimte voor een onderwijsfunctie van maximaal 10.000 m<sup>2</sup>.

Met het oog op de toename van de toch al hoge verkeersdruk (vooral fietsers), geluidsoverlast en mogelijke vervuiling van de omgeving (park als hangplek voor de scholieren) is het onwenselijk de velden 7 en/of 11 een onderwijsfunctie te geven.

Een goede bereikbaarheid en de vereiste buitenruimte voor een middelbare school is op deze locatie niet voorzien en de buitenruimte kan alleen ten koste van het Van Leeuwenhoekpark worden gerealiseerd.

**Wij wijzen een onderwijsfunctie op veld 7 en/of veld 11 daarom af.**

#### **7. Verkeersveiligheid en bereikbaarheid.**

Het knooppunt Abtswoudseweg-Engelsestraat-Nieuwe Gracht is verkeerstechnisch op dit moment erg *onoverzichtelijk*. De hoofdonthutingsweg: Nieuwe Gracht maakt hier een scherpe S-bocht, vertoont hoogteverschillen en kruist de hoofdfietsroute van de TU-campus naar Voorhof en Buitenhof. De Engelsestraat, de belangrijkste

ontsluiting van onze wijk Delftzicht, kruist deze fietsroute nog vóórdat deze aansluit op de S-bocht.

Het kruispunt is nu vrij van bebouwing waardoor men zich nog enigszins kan oriënteren. Door de geplande bebouwing op veld 7 en 11 is dit zo goed als onmogelijk en wordt het zicht op de kruising ernstig belemmerd. Fietsers op de fietsroute kan men nauwelijks zien aankomen; fietsers zien de auto's die de wijk uit willen rijden ook nauwelijks aankomen. Automobilisten moeten bovendien goed letten op verkeer op de S-bocht zelf, die vanwege hoogteverschillen ook al niet goed zichtbaar is. Omdat de fietsroute voorrang heeft ontstaan opstoppingen, lange wachttijden en risicovol gedrag van alle verkeersdeelnemers.

Het ontwerpbestemmingsplan biedt onvoldoende ruimte voor aanpassing van- of alternatieven voor deze potentieel zeer onveilige situatie.

**In het ontwerpbestemmingsplan moet voor dit verkeersknooppunt ruimte worden opgenomen.**

## **8. Parkeren.**

Tijdens de informatieavond op 30 november en de inloopavond van 11 januari jl. is aangegeven dat Nieuw Delft een eigen vergunningsgebied zal worden. Veel aanwezige bewoners van Delftzicht waren hierover erg gerustgesteld, aangezien veel parkeerplaatsen langs de Engelsestraat en de Abtswoudseweg al in de plannen zijn weggevallen. Bovendien vrezen wij dat de parkeerdruk op de aangrenzende velden wordt afgewenteld op Delftzicht.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zou in paragraaf 4.3 gelezen kunnen worden dat het oostelijk deel van Nieuw Delft Zuidelijke Velden wordt toegevoegd aan vergunningsgebied F, van Delftzicht. Met het oog op een nog grotere parkeerdruk in de buurt is deze optie volstrekt onacceptabel. Wij verzoeken u deze toelichting te verduidelijken.

**In het nieuwe plangebied zelf moet voldoende ruimte worden gecreëerd voor bestemmings- en bezoekers parkeren.**

## **9. Kwaliteitsborging.**

De invulling van de kavels in de bouwvelden is vraag-gestuurd. Het is begrijpelijk dat het ontwerpbestemmingsplan dus veel flexibiliteit biedt om de vraag tegemoet te komen.

Bij een constante maximale bouwhoogte van 22mtr langs het Van Leeuwenhoekpark zou dit er toch toe kunnen leiden dat substantieel wordt afgeweken van de gevarieerde beeldkwaliteit van het plan Palmbout en het IOP Nieuw Delft 2025. Aan de hoeken waar grotere partijen hogere gebouwen mogen ontwikkelen is de prikkel om de in het bestemmingsplan vastgelegde bouwhoogte maximaal te benutten erg verleidelijk.

De goedkeuringsprocedure voor bouwplannen verloopt o.a. via de **kwaliteitskamer**. In de praktijk is deze procedure voor belanghebbenden uit de omgeving niet inzichtelijk en controleerbaar. Daarom leeft de vrees dat de in de eerdere plannen beloofde kwaliteit en grote differentiatie in hoogte van de bebouwing, niet kan worden geborgd.

Bewoners van omliggende woningen, die hun aankoop mede hebben gebaseerd op de beloofde-, fraaie beeldkwaliteit worden hierdoor aangetast in hun woongenot. De te volgen goedkeuringsprocedure voor bouwplannen kan de rechtszekerheid van belanghebbenden aantasten.

**Deze procedure dient dan ook in het bestemmingsplan te worden vastgelegd en open te staan voor zienswijzen van belanghebbenden.**

Bovenstaande punten hebben rechtstreeks te maken met **de leefbaarheid, de veiligheid en de bereikbaarheid** van de buurt Delftzicht, waarvoor de vereniging de belangen van de bewoners behartigt. Wij zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan op deze punten dient te worden aangepast. De werkgroep Ruimtelijke Omgeving van de vereniging is van harte bereid om in samenwerking met de gemeente, de beschreven aanpassingen nader gestalte te geven.

Met vriendelijke groet,

Buurtvereniging "Delftzicht",

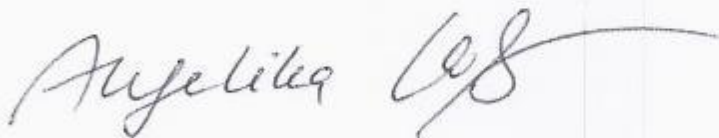
Voor deze:



Brenda Mooijman, voorzitter  
Drukkerijlaan 25, 2627 CN, DELFT



Elske Stellingwerff, secretaris  
Conradlaan 33, 2627 BS, DELFT



Angelika Voss, peningmeester  
Drukkerijlaan 15, 2627 CN, DELFT