

# Belangenvereniging Voorhof II West

Postbus 429, 2600 AK Delft

[www.voorhof2west.nl](http://www.voorhof2west.nl)

Aan het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Delft  
Postbus 78  
2600 ME Delft

Delft, 8 februari 2015

## Onderwerp:

Zienswijze aanvraagde omgevingsvergunning voor 2624 ES, Martinus Nijhofflaan, realisatie multifunctioneel complex met winkelruimten, in pandige parkeergarage en 59 appartementen in de eerste fase in het (concept ontwerp) bestemmingsplangebied AH Locatie Martinus Nijhofflaan.

Geacht college,

De Belangenvereniging Voorhof II West heeft kennis genomen van bovengenoemde aanvraag voor een omgevingsvergunning, alsmede van het concept ontwerp van het bestemmingsplan AH Locatie Martinus Nijhofflaan. De aanvraag is gepubliceerd in het gemeenteblad nr. 1609 van 8 januari 2015.

De belangenvereniging heeft de aanvraag met alle bijbehorende stukken ingezien ter secretarie van uw gemeente.

De belangenvereniging heeft de volgende zienswijze:

## Algemeen

De aangevraagde omgevingsvergunning wordt vergezeld van het concept ontwerp van het bestemmingsplan AH Locatie Martinus Nijhofflaan. Dit bestemmingsplan moet nog in procedure worden gebracht. De belangenvereniging zal op dat moment haar visie op het concept bestemmingplan geven. Het onderhavige bestemmingsplangebied is buiten het ontwerp bestemmingsplan Voorhof van juni 2014 gehouden, omdat de toekomstige ontwikkelingen in dit gebied op dat moment nog te onduidelijk waren om in het plan op te nemen. De belangenvereniging vindt het uitzonderen van een gebied in een bestemmingsplan voor een apart gebouw een ongewenste ontwikkeling, omdat dan de inrichting van het gebied te veel wordt bepaald door de wensen van de projectontwikkelaar van het gebied.

## Verdichting van de wijk

Voorhof is een van de drukst bevolkte wijken van Europa. Het is u bekend dat de belangenvereniging strijdt tegen verdere verdichting van haar wijk. Helaas is in de WRO-plannen van Delft voor de wijk Voorhof vastgelegd om verdere verdichting toe te staan langs de zogenaamde (winkel)boulevards, waarvan de Papsouwselaan en de

# Belangenvereniging Voorhof II West

Postbus 429, 2600 AK Delft

[www.voorhof2west.nl](http://www.voorhof2west.nl)

Martinus Nijhofflaan de twee in de wijk Voorhof zijn. De ingediende aanvraag heeft gevolgen voor een verdere verdichting. De belangenvereniging wil absoluut niet worden geconfronteerd met de negatieve effecten van deze verdichting in de wijk Voorhof en zal zich derhalve daartegen verzetten. Bij de negatieve gevolgen van de verdichting moet bijvoorbeeld worden gedacht aan de toename van het verkeer, de verkeersveiligheid, de parkeerdruk, de milieubelasting (waaronder de windbelasting), en de natuur (groen en water). De wijk van de belangenvereniging wordt begrensd door de Martinus Nijhofflaan, de Voorhofdreef, de Kruithuisweg en de Prinses Beatrixlaan.

## Verkeersafwikkeling

Het hierover gestelde in het concept ontwerp bestemmingsplan (blz. 28 van het plan en blz. 7 en 8 van de bijlage Parkeer- en Verkeersonderzoek) is subjectief omdat het is gebaseerd op niet onderbouwde aannames. De conclusie is daardoor erg kort door de bocht. In de aangevraagde omgevingsvergunning is door de aanvrager van deze gegevens gebruik gemaakt en is de verkeersafwikkeling niet verder onderzocht.

De vergroting van de Albert Heijn met de daarboven gelegen appartementen c.a. heeft tezamen met de gewijzigde aansluiting van dit gebouwencomplex op het wegennet, consequenties voor de verkeersbewegingen in de wijk. Niet alleen de vrachtwagens voor de bevoorrading, maar ook de bezoekers met de auto moeten via de Martinus Nijhofflaan het complex binnenrijden. Degenen die van het Delflandplein komen zullen dan ter plaatse van kruising met de Aart van der Leeuwlaan een U-bocht moeten maken, hetgeen onveilig is. Bovendien zullen vrachtwagens die het complex verlaten problemen ervaren op de "tijdelijke" afslag van de Delflandplein(rotonde) naar de Voorhofdreef, omdat die bocht te krap is voor vrachtwagens. Deze afslag was ontworpen om aan te sluiten op de meest oostelijke rijbaan (dus met een flauwere bocht), omdat de westelijke rijbaan zou worden verwijderd om te worden ingericht als groenstrook (het zogenaamde J.C. Bloempark). Daardoor is de bocht in die afslag te scherp geworden. Daarenboven kunnen problemen worden verwacht bij het laden en lossen ten behoeve van Albert Heijn dat plaatsvindt via de Martinus Nijhofflaan. De gekozen oplossing daarvoor is vanwege het noodzakelijke manoeuvreren van de vrachtwagens erg onveilig. De bevoorrading (laden en lossen) van de overige 3 winkels, die vanaf de Roland Holstlaan plaatsvindt, geeft eveneens veiligheidsconsequenties die nog niet zijn onderzocht. Op 20 oktober 2014 hebben de desbetreffende projectleiders van Vorm Ontwikkeling B.V. en de gemeente de plannen aan een delegatie van de belangenvereniging gepresenteerd. Op 10 november 2014 was er een voorlichtingsbijeenkomst voor de bewoners van de wijk, waarbij ook de projectleider van de van de gemeente aanwezig was. De belangenvereniging heeft bij die gelegenheden al gewezen op mogelijkheid van het ontstaan van toekomstige knelpunten in de verkeersafwikkeling. De belangenvereniging heeft toen ook mogelijke alternatieve opties te berde gebracht, die het onderzoeken zeker waard zijn.

Het vorenstaande is de reden dat de belangenvereniging u bij haar brief van 9 december 2014 heeft verzocht om een verkeersonderzoek te laten uitvoeren naar de te verwachten verkeersbewegingen op de wegen rondom het terrein van de genoemde nieuwbouw, alsmede op de toe- en afvoerwegen daarvan en de uitkomsten van dit onderzoek met onze vereniging te bespreken. De belangenvereniging persisteert in haar verzoek om dit onderzoek te laten verrichten. De paar regels die nu aan de verkeersafwikkeling zijn gewijd, zijn volstrekt onvoldoende.

# Belangenvereniging Voorhof II West

Postbus 429, 2600 AK Delft

[www.voorhof2west.nl](http://www.voorhof2west.nl)

## Parkeren

In het complex zullen in de 1<sup>e</sup> fase 357 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het concept ontwerp bestemmingplan wordt op basis van de nota Parkeernormen 2013 aangegeven aan welke minimale en maximale normen het plan van de aanvrager moet voldoen, met andere woorden hoeveel plaatsen in het complex aanwezig moeten zijn voor de bewoners en hun bezoekers, alsmede voor het winkelend publiek. De normen voor dit plan zijn nader uitgewerkt in het memo van de gemeente van 29 juli 2014 (bijlage 4). De berekeningen in dat memo zijn gebaseerd op een nachtelijke telling, terwijl daarvoor een telling overdag relevant is omdat dan het winkelcomplex is geopend. De berekeningen houden onvoldoende rekening met de compensatie van de te verwachten toename van de parkeerdruk op de vrije plaatsen in haar wijk, met name in de Roland Holstlaan, Eduard du Perronlaan, Aart van der Leeuwlaan, Hendrik Marsmanlaan en Menno ter Braaklaan.

Als gevolg van de bouw van het complex zullen in haar belangengebied ca. 86 parkeerplaatsen verloren gaan, 51 in de Roland Holstlaan (op het gedeelte dat aan het openbaar verkeer zal worden onttrokken) en 35 op het parkeerterrein langs de Dichtersweg omdat op dat gebied het bouwcomplex zal worden uitgebreid. Aangenomen mag worden dat na de realisatie van het complex (1<sup>e</sup> fase) de bezoekers van de 59 appartementen en het winkelend publiek van Albert Heijn en andere winkels in het complex, die uit de zuidelijk van het complex gelegen wijken komen, een parkeerplaats zullen zoeken op de niet betaalde parkeerplaatsen in de wijk van de belangenvereniging. Al jaren parkeren personeel en bezoekers van het winkelcentrum In de Hoven en het personeel dat in de Torenhove werkt op de vrije parkeerplaatsen in onze wijk. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat dit anders zal zijn m.b.t. de bezoekers van de woningen en het winkelend publiek van de nieuwe AH locatie. De parkeerdruk op de vrije plaatsen in haar gebied zal na de realisatie van het complex hoe dan ook toenemen. Tegen de toename van die parkeerdruk zullen adequate maatregelen gericht op de praktijk van alle dag uitkomst moeten bieden.

De belangenvereniging heeft u er al meerdere malen schriftelijk op gewezen dat zij ernstige bezwaren heeft tegen de toename van de parkeerdruk op de "vrije" parkeerplaatsen in haar wijk, laatstelijk bij het invoeren van het betaald parkeren achter de AH. Die invoering heeft plaatsgevonden per juni 2012 en heeft u destijds gemotiveerd met de uitgangspunten uit de kadernota parkeerbeleid en de daarop gebaseerde Parkeerregulering Voorhof Noord-West. Het gevolg van de invoering van de betaalde parkeermaatregelen achter de AH is echter geweest, dat er tot de dag van vandaag gemiddeld niet meer dan 7 auto's op de ca. 144 "betaalde" parkeerplaatsen staan, en dat daardoor de parkeerdruk op de "vrije" plaatsen in haar wijk significant is toegenomen. De belangenvereniging vindt het een schande dat op deze wijze meer dan 100 parkeerplaatsen jaren ongebruikt blijven.

In verband met het vorenstaande verzoekt de belangenvereniging u dringend om met haar in overleg te treden om tot een oplossing van het te verwachten parkeerprobleem in haar wijk te komen, met het doel om met alternatieve maatregelen tot een oplossing van in de parkeerproblematiek in haar wijk te komen.

## Fietsparkeren

Bij het nieuwe complex zullen 180 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dat is meer dan thans het geval is en daar is de belangenvereniging erg blij mee. Dat is meteen een goede gelegenheid om het parkeren van fietsen aan de zuidzijde van het nieuwe complex (Roland Holstlaan zijde) nader te reguleren. Dan kan mogelijk tegelijkertijd een einde worden gemaakt aan de "fietsparkeerchaos" bij de studentenflat aan de Eduard du Perronlaan. De belangenvereniging is gaarne bereid om met de gemeente en de eigenaar van het complex tot een goede oplossing van het parkeerprobleem aan deze zijde van het gebouw te komen.

# Belangenvereniging Voorhof II West

Postbus 429, 2600 AK Delft

[www.voorhof2west.nl](http://www.voorhof2west.nl)

## Windhinder

Voor de verwachte windhinder is een onderzoek met gebruikmaking van computermodellen verricht. De resultaten van de computersimulatie laten zien dat het te verwachten windklimaat in de doorgang tussen de nieuwbouw en de zuidoostelijk gelegen studentenflat slecht is. Deze doorgang wordt dagelijks zeer frequent gebruikt door fietsers en voetgangers. De geadviseerde windafschermende maatregelen ontbreken niet alleen in het bouwplan, maar dienen ook op grond buiten die van het bouwplan en zelfs buiten die van het ontwerp bestemmingsplan te worden gerealiseerd, willen ze enig effect hebben. De in het rapport Peutz geadviseerde begroeiing is in het verleden juist verwijderd in het kader van het verbeteren van de sociale veiligheid. Hiermee wil de belangenvereniging aangeven dat de oplossingen minder voor de hand liggen dan ze op het eerste gezicht lijken. Dat de situatie in fase I gunstiger is dan in de onderzochte fase II, is geen argument. Fase I is niet onderzocht en het onderzoek laat juist zien dat de situatie na uitvoering van fase I al slecht is. De huidige nieuwbouw plannen zouden juist de huidige slechte situatie moeten verbeteren.

De belangenvereniging wil daarom dat er aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden die nadere en duurzame maatregelen tegen de windhinder als onderdeel van het totaal ontwerp voor het gebouw verplicht maken.

De belangenvereniging ziet uw reactie op haar visie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

(w.g.) L.M.C. Bedaux, voorzitter

(w.g.) Mw. M.M.M. Mees, secretaris