

Belangenvereniging Voorhof II West

Postbus 429, 2600 AK Delft

www.voorhof2west.nl

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

Delft, 27 juli 2015

Onderwerp:

Zienswijze van de Belangenvereniging Voorhof II West t.a.v.:

1. ontwerp-bestemmingsplan AH Locatie Martinus Nijhofflaan;
2. ontwerp-omgevingsvergunning voor 2624 ES, Martinus Nijhofflaan (realisatie multifunctioneel complex met winkelruimten, inpandige parkeergarage en 59 appartementen in de eerste fase);
3. ontwerp-besluit Hogere Grenswaarden Wet geluidhinder.

Geacht college,

Bij brief van 8 februari 2015 heeft de Belangenvereniging Voorhof II West (verder belangenvereniging genoemd) u haar zienswijze op de aangevraagde omgevingsvergunning en het concept-ontwerp van het bestemmingsplan AH Locatie Martinus Nijhofflaan gegeven. Bij brief van 16 juni 2015, kenmerk 00002167, hebt u op haar brief gereageerd. U hebt daarbij aangegeven *“In de ontwerp-documenten kunt verder lezen hoe wij aankijken tegen de door u aangevoerde aspecten als verkeersafwikkeling, parkeren, fietsparkeren en windhinder”*.

De Belangenvereniging Voorhof II West heeft de thans tot en met 29 juli 2015 ter inzage voorliggende inspraakdocumenten bestudeerd en is tot de hierna volgende zienswijze gekomen.

Algemeen

Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt geldt voor het plangebied formeel het bestemmingsplan 'Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof)', dat bij raadsbesluit van 30 november 2006 is vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden deels bestemd als 'Detailhandelsdoeleinden', deels als 'Openbaar groen', deels als 'Verkeersdoeleinden 1' en deels als 'Verkeersdoeleinden 2'. Bovendien geldt voor het oostelijke deel van het plangebied de mede-bestemming 'Archeologisch waardevol gebied'.

Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan AH-Locatie Martinus Nijhofflaan is in 2014 buiten het bestemmingsplan Voorhof (van november 2014) gehouden, omdat de toekomstige ontwikkelingen in dit gebied op dat moment nog te onduidelijk waren om in dat plan op te nemen. Omdat u toen al wist dat in het onderhavige gebied vergevorderde plannen waren voor een nieuwe AH-Locatie met bovengelegen appartementen, vindt de belangenvereniging het uitzonderen van een relatief klein plangebied in een ontwerp-bestemmingsplan een ongewenste ontwikkeling. Dit omdat dan de inrichting van het deelgebied te veel kan worden bepaald door de

Belangenvereniging Voorhof II West

Postbus 429, 2600 AK Delft

www.voorhof2west.nl

wensen van de projectontwikkelaar. Daar doet een procedure ex artikel 3.30 van de WRO, de zogenaamde Wro-coördinatie-regeling, niet aan af.

Toch is In dit geval de Wro-coördinatie-regeling (art. 3.30 WRO) van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan, de besluiten op grond van de Wet geluidhinder en de omgevingsvergunning(en) voor de herontwikkeling van de AH-locatie (fase 1) aan de Martinus Nijhofflaan te Delft. Als gevolg daarvan moet de voorliggende ontwerp-omgevingsvergunning worden getoetst aan het thans voorliggende nieuwe ontwerp-bestemmingsplan AH-Locatie Martinus Nijhofflaan. De belangenvereniging vindt dit een zeer ongewenste ontwikkeling. Zij verzoekt u daarom dringend om in de toekomst in gevallen als de onderhavige niet meer voor een art. 3.30 WRO procedure te kiezen.

Verdichting van de wijk

Voorhof is één van de drukst bevolkte wijken van Europa. Het is u bekend dat de belangenvereniging al lang strijdt tegen de verdere verdichting van haar wijk. Het is de belangenvereniging bekend dat in de Ruimtelijke structuurvisie: Ontmoetingen met Delft 2030 uit 2009 wordt uitgegaan van een verdere verdichting langs de zogenaamde (winkel)boulevards, waarvan de Papsouwse laan en de Martinus Nijhofflaan er twee in de wijk Voorhof zijn. De ingediende aanvraag heeft ontegenzeggelijk gevolgen voor de verdere verdichting van de wijk Voorhof. De belangenvereniging wil absoluut niet dat de negatieve effecten van deze verdichting zich zullen manifesteren binnen de grenzen van haar belangengebied. Zij zal zich daartegen blijven verzetten. Bij de negatieve gevolgen van de verdichting moet worden gedacht aan de verkeerstoename, de verslechtering van de verkeersveiligheid, de verhoging van de parkeerdruk, de vergroting milieubelasting (waaronder de windbelasting), en de aantasting van de natuur (lucht, groen en water).

De wijk van de belangenvereniging wordt begrensd door de Martinus Nijhofflaan, de Voorhofdreef, de Kruithuisweg en de Prinses Beatrixlaan.

De belangenvereniging zal de negatieve gevolgen van de verdichting in de diverse onderdelen van haar zienswijze naar voren brengen.

Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

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. De paar regels die op bladzijde 28 van het ontwerp bestemmingsplan en op de bladzijden 7 en 8 van het Parkeer- en Verkeersonderzoek aan de verkeersafwikkeling worden gewijd, zijn op zichzelf al volstrekt onvoldoende om daaruit enige conclusie te kunnen trekken. Daar komt nog bij dat het gestelde in het onderzoeksrapport erg subjectief is, omdat het is gebaseerd op een niet onderbouwde aanname, namelijk "De planontwikkeling heeft geen versturende invloed op de verkeersafwikkeling op de wegen rond het plangebied". De onderzoeksconclusie "De planontwikkeling op zich leidt niet tot verstoring in de verkeersafwikkeling" kan daardoor niet in stand blijven.

Tot nog toe rijdt het winkelend publiek hoofdzakelijk via de Roland Holstlaan of de Eduard du Perronlaan naar het parkeerterrein van de AH-Locatie. De vrachtwagens rijden nu via de Martinus Nijhofflaan en Dichtersweg naar de huidige laad- en losplaats van de AH-Locatie.

In de nieuwe situatie zal het winkelend publiek en de bewoners van de woningen boven de nieuwe AH-Locatie het complex via de Martinus Nijhofflaan binnenrijden en de vrachtwagens, zoals ook nu het geval is, via de Martinus Nijhofflaan en de Dichtersweg.

In de toekomstige situatie zullen de bezoekers (vrachtwagens en auto's) die van de kant van het Delflandplein de Martinus Nijhofflaan oprijden ter plaatse van kruising met de Aart van der Leeuwlaan een U-bocht moeten maken,

Belangenvereniging Voorhof II West

Postbus 429, 2600 AK Delft

www.voorhof2west.nl

hetgeen (als dat met vrachtwagens al mogelijk is) erg onveilig is. Bovendien zullen vrachtwagens, die het nieuwe complex verlaten problemen ondervinden op de ("tijdelijke") afslag van de Delflandpleinrotonde naar de Voorhofdreef, omdat die bocht te krap is voor grote vrachtwagens. Dat komt omdat deze afslag destijds is ontworpen om aan te sluiten op de meest oostelijke rijbaan (dus met een flauwere bocht) van de Voorhofdreef, omdat de westelijke rijbaan zou worden verwijderd om te worden ingericht als groenstrook (het zogenaamde J.C. Bloempark). Omdat deze rotonde-afslag nu aansluit op de westelijke rijbaan is de bocht in die afslag te scherp geworden voor grote vrachtwagens. Het is voor vrachtwagens die vanaf de Kruithuisweg komen comfortabeler en veiliger om de route via de Buitenhofdreef en de Martinus Nijhofflaan te nemen, in plaats van de Voorhofdreef en door de woonwijk via de Aart van der Leeuwlaan naar de Martinus Nijhofflaan te rijden. De belangenvereniging is tegen het gebruik van de Aart van der Leeuwlaan als sluiproute naar de Martinus Nijhofflaan. Zij staat erop dat u maatregelen treft om dit in de nieuwe situatie te voorkomen.

Voorts kunnen problemen worden verwacht bij het laden en lossen van vrachtauto's ten behoeve van Albert Heijn dat zal plaatsvinden via de Martinus Nijhofflaan en nog te verleggen Dichtersweg. De gekozen oplossing is vanwege het noodzakelijke manoeuvreren van de vrachtwagens erg onveilig en zal bovendien extra geluidshinder veroorzaken voor de bewoners van de nabij gelegen flat aan de Aart van der Leeuwlaan. De bevoorrading (laden en lossen) van de overige 3 winkels, die vanaf de Roland Holstlaan zal gaan plaatsvinden, geeft eveneens veiligheidsconsequenties die niet zijn onderzocht.

De verlegde Dichtersweg zal bij de aansluiting aan de Eduard du Perronlaan over het gedeelte dat naast het elektriciteitshuisje ligt, te smal zijn voor motorvoertuigen op meer dan twee wielen om elkaar te kunnen passeren. Dit levert op zichzelf al een verkeersonveilige situatie op, zeker op die momenten dat er in de onmiddellijke nabijheid van dat elektriciteitshuisje ook nog vrachtwagens voor de bevoorrading aan het "insteken" (manoeuvreren) zijn. Indien de Dichtersweg over de lengte van het elektriciteitshuisje in beide richtingen door middel van 2 borden C7 van het RVV zal worden afgesloten voor motorvoertuigen op meer dan 2 wielen, dan zal niet alleen de verkeersveiligheid op (dit deel van) de Dichtersweg toenemen, maar ook de geluidshinder veroorzaakt door motorvoertuigen op meer dan 2 wielen afnemen. Bovendien kan de Dichtersweg dan niet kunnen worden gebruikt als sluiproute voor motorvoertuigen op meer dan 2 wielen tussen de Martinus Nijhofflaan en de Eduard du Perronlaan. Er is ook geen enkele noodzaak dat deze route voor motorvoertuigen op meer dan 2 wielen in de nieuwe situatie open zou moeten blijven. Het fietsverkeer zal dan ook veel veiliger van de Dichtersweg gebruik kunnen maken. Het op deze wijze afsluiten van een deel van de Dichtersweg, kan naar de mening van de belangenvereniging ook worden aangewend als compensatie voor de geluidsoverlast veroorzaakt door vrachtwagens t.b.v. de bevoorrading.

In verband met het vorenstaande verzoekt de belangenvereniging om de Dichtersweg over de lengte van het ter plaatste aanwezige elektriciteitshuisje door plaatsing van de borden C7 van het RVV 1990 in beide richtingen af te sluiten voor motorvoertuigen op meer dan 2 wielen.

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.

Om voornoemde redenen heeft de belangenvereniging u bij haar brief van 9 december 2014 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 aan- en afvoerwegen daarvan, en de uitkomsten van dit onderzoek met onze vereniging te bespreken. De belangenvereniging heeft daarop nog geen reactie van u mogen ontvangen.

Belangenvereniging Voorhof II West

Postbus 429, 2600 AK Delft

www.voorhof2west.nl

Gelet op het vorenstaande persisteert de belangenvereniging in haar verzoek om dit verkeersonderzoek alsnog te laten uitvoeren. Daarbij ware ook aandacht te besteden aan de verkeersveiligheidsaspecten van de schaduw- en lichtwerking als gevolg van de realisatie van het nieuwe gebouw (die evenmin zijn onderzocht). Ook zal uit dat onderzoek moeten blijken, welke aan- en afvoerroutes voor de vrachtwagens die komen laden en lossen moeten worden voorgeschreven.

Los van dit onderzoek verzoekt de belangenvereniging u om de hiervoor omschreven redenen de Dichtersweg over de lengte van het ter plaatse aanwezige elektriciteitshuisje door middel van borden C7 van het RVV 1990 in beide richtingen af te sluiten voor motorvoertuigen op meer dan 2 wielen.

Parkeren

In het complex zullen in de 1^e fase 357 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het 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 07 augustus 2014 (bijlage 4). De berekeningen in dat memo zijn gebaseerd op een nachtelijke telling, terwijl in dit geval daarvoor een telling overdag meer 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" (onbetaalde) plaatsen in haar belangengebied, 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 82 "betaalde" parkeerplaatsen blijvend verloren gaan, 48 in de Roland Holstlaan op het gedeelte dat aan het openbaar verkeer zal worden onttrokken en 34 op het parkeerterrein langs de Dichtersweg omdat op dat terrein de AH-Locatie zal worden uitgebreid. Voorts zullen gedurende de bouwperiode nog 53 betaalde parkeerplaatsen tijdelijk verloren gaan op het parkeerterrein van de studentenflat aan de Roland Holstlaan (nrs. 1 t/m 749), omdat dit terrein zal worden ingericht als bouwterrein.

Aangenomen mag worden dat na de realisatie van het complex (1^e fase) de bezoekers van de 59 appartementen boven de AH-Locatie en het winkelend publiek van Albert Heijn en de 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 het gebied 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 haar belangengebied. 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.

Het vorenstaande betekent dat de parkeerdruk op de "vrije" plaatsen in haar belangengebied na de realisatie van het complex hoe dan ook zal toenemen. Tegen de toename van die parkeerdruk zullen alsnog 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 in het gebied 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

Belangenvereniging Voorhof II West

Postbus 429, 2600 AK Delft

www.voorhof2west.nl

geweest, dat er tot de dag van vandaag gemiddeld (met uitzondering van het parkeerterrein van de Leeuwenhof flat) niet meer dan 7 auto's op de ca. 140 "betaalde" parkeerplaatsen staan, en dat daardoor de parkeerdruk op de "vrije" plaatsen in haar belangengebied significant is toegenomen. De belangenvereniging vindt het een schande dat op deze wijze ca. 130 parkeerplaatsen al jaren ongebruikt blijven.

De belangenvereniging verzoekt u dringend om het in juni 2012 ingevoerde betaald parkeren ten zuiden van de AH-Locatie bij aanvang van de werkzaamheden ongedaan te maken. Een goed moment is als het parkeerterrein aan de Roland Holstlaan achter de 1^e (studenten)flat langs de Voorhofdreef zal worden ingericht als bouwterrein. Dit ongedaan maken geldt ook voor het westelijk van de AH-Locatie gelegen parkeerterrein van de Leeuwenhof flat aan de Aart van der Leeuwlaan. Indien voor dit terrein in de nieuwe situatie parkeerregulering noodzakelijk is, dan is dit voor de belangenvereniging alleen acceptabel als dat geschiedt door middel van de invoering van een blauwe zone.

Fietsparkeren

Bij het nieuwe complex zullen aan de noordzijde 180 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dat is veel meer dan thans het geval is en daar is de belangenvereniging erg blij mee. Aan de zuidzijde van het complex is echter niet voorzien in het realiseren van nieuwe fietsparkeerplaatsen.

De belangenvereniging hecht eraan dat ook aan de zuidzijde nieuwe fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Nu het gebouw in zuidelijke richting zal worden uitgebreid en daardoor de Roland Holstlaan tussen de studentenflat aan de Eduard du Perronlaan en de nieuw AH-Lokatie zal worden afgesloten en aan het openbaar verkeer zal worden onttrokken, levert dit meteen een goede gelegenheid op om een einde te maken aan de "fietsparkeerchaos" vóór een naast de nabijgelegen studentenflat aan de Eduard du Perronlaan. Naar de mening van de belangenvereniging hebben daar ook de eigenaar en de exploitanten van de AH-Locatie alle belang bij. Immers na de realisatie van de nieuwe AH-Locatie zullen de beide gebouwen bijna tegen elkaar liggen en daardoor visueel een eenheid vormen.

De belangenvereniging verzoekt u om in overleg met de eigenaar van de AH-Locatie en de eigenaar en de bewonerscommissie (<http://www.edup.nl/>) van de flat aan de Eduard du Perronlaan, tot een goede regulering van het fietsparkeren aan de zuidzijde van de AH-Locatie te komen, zodat aan de al jaren voortslepende "fietsparkeerchaos" een einde wordt gemaakt.

Geluidshinder

Voor de bewoners van de Leeuwenhof flat aan de Aart van der Leeuwlaan zal de geluidshinder die wordt veroorzaakt door de bevoorrading door vrachtauto's toenemen, omdat de aan- en afvoerweg, de Dichtersweg, ca. 35 meter dichterbij deze flat zal komen te liggen. Weliswaar zal de bevoorrading zelf binnen het gebouw plaatsvinden, maar het noodzakelijk moeten "insteken" van de vrachtwagens wegens gebrek aan ruimte ter plaatse zal flinke geluidsoverlast veroorzaken. Dit type geluidshinder is zeer specifiek en wordt als zeer hinderlijk ervaren. Het kenmerkt zich door piekgeluiden, zoals in dit geval door draaiende motoren, openslaande deuren en "achteruitrij-piepers". Hiervoor bestaan geen normen. Hier geldt alleen het basisbeginsel dat hinder veroorzaken een onrechtmatige daad is. Dit type geluidshinder kan alleen worden verminderd door het beperken van de tijd dat die hinder plaatsvindt.

Belangenvereniging Voorhof II West

Postbus 429, 2600 AK Delft

www.voorhof2west.nl

De belangenvereniging realiseert zich dat er zonder zeer ingrijpende maatregelen geen alternatieve oplossingen voor deze bevoorrading zijn. Zij stel daarom voor om tijdstippen in te voeren waarop die geluidshinder is toegestaan, bijvoorbeeld tussen 09.00 uur en 12.00 uur. Zij heeft hiervoor al om verkeersveiligheidsredenen voorgesteld om ter compensatie van de geluidshinder de Dichtersweg over de lengte van het elektriciteitshuisje af te sluiten voor motorvoertuigen op meer dan 2 wielen, waardoor de geluidshinder ook zal afnemen.

Windhinder

Met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD) is door adviesbureau Peutz een indicatief onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaatsituatie rondom de geplande nieuwbouw op de AH-locatie aan de Martinus Nijhofflaan. Voor de te verwachten windhinder is gebruik gemaakt van 3D-computermodellen. Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006, Windhinder en windgevaar in de bebouwde omgeving.

Het rapport Peutz geeft aan dat de windhinder zodanig zal zijn dat maatregelen noodzakelijk zijn om die hinder weg te nemen. En dan is nog niet eens in de genoemde NEN norm en in het Peutz onderzoek rekening gehouden met de klimatologische ontwikkelingen als gevolg van de opwarming van de aarde. Deze ontwikkelingen laten zien dat de wind de afgelopen jaren is toegenomen en de komende jaren zal blijven toenemen.

De resultaten van de computersimulatie laten zien dat het te verwachten windklimaat in de doorgang tussen de nieuwbouw en de zuidoostelijk daarvan gelegen studentenflat aan de Voorhofdreef slecht is. Deze doorgang wordt dagelijks zeer frequent gebruikt door fietsers en voetgangers. De in het rapport Peutz geadviseerde begroeiing en plantenbak zal naar verwachting geen oplossing bieden, en al zeker niet als in de 2^e fase juist in de doorgang tussen de AH-Locatie 1^e fase en de studentenflat aan de Roland Holstlaan een hoge torenflat zal worden gerealiseerd. Bovendien zal de beoogde plantenbak de doorgang tussen beide gebouwen nog verder versmallen en deze doorgang onveilig maken. Overigens heeft er in het verleden tussen de huidige gebouwen tegen de windoverlast al beplanting gestaan. Omdat deze beplanting geen merkbaar effect had op de windbelasting ter plaatse en klachten opleverde uit oogpunt van de sociale veiligheid, is deze beplanting destijds verwijderd. Hiermee wil de belangenvereniging aangeven dat dergelijke tekentafeloplossingen 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 geeft overigens al aan dat de situatie na uitvoering van fase I al slecht is. De nieuwbouw plannen zouden juist de huidige slechte situatie moeten verbeteren.

In verband met het vorenstaande verlangt de belangenvereniging van u dat u zodanige voorwaarden aan de vergunning verbindt, dat daarmee een toename van de windhinder door het nieuwe gebouw wordt uitgesloten.

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

Hoogachtend,

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