



COMMISSIE BEHOUD STADSSCHOON
 Secretariaat CBS: Vlamingstraat 56, 2611 KZ Delft

Aan Burgemeester en Wethouders van Delft
 Postbus 78
 26 ME DELFT

Delft, 11 december 2017

Betreft:

Bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 63 appartementen en commerciële ruimten op de locatie Bastiaanspoort te Delft

Geacht College,

Op 31 oktober j.l. besloot U vergunning te verlenen aan het Pensioenfonds Metaal en Techniek voor het bouwen van 63 appartementen en commerciële ruimten op de locatie Bastiaanspoort te Delft.

Een onderdeel van dat besluit is het verlenen van ontheffing van de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad 2012 tot het op iedere verdieping bouwen van 70 cm uit de gevel uitkragende balkons aan de noordelijke, oostelijke en zuidelijke gevels van het gebouw door gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid volgens art 28.1.a sub 5. van het bestemmingsplan. De voorwaarden waaronder dit is toegestaan zijn gegeven in art 28.1.b. Deze voorwaarden zijn hieronder nog eens weergegeven.

Volgens art 28.1.b mag:

"[Van] deze afwijkingsbevoegdheid kan slechts gebruik worden gemaakt, indien onderbouwd wordt dat [dit] geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en **bouwwerken**;
2. de stedenbouwkundige kwaliteit;
3. de **cultuurhistorische waarden**;
4. en de verkeersafwikkeling ter plaatse.

Ons bezwaar richt zich tegen het feit dat een deugdelijke onderbouwing van met name de aspecten 2. (stedenbouwkundige kwaliteit) en 3. (Cultuurhistorische waarden) volstrekt ontbreekt. In Uw brief dd 31 oktober aan de aanvrager Pensioenfonds Metaal en Techniek met kenmerk 20405043 3145076 beperkt U zich (onder punt 3 Strijdig gebruik / balkons) tot de mededeling dat "omdat we hier niet te maken hebben met een steeg maar met bredere straten, wij van mening zijn dat de balkons op deze locatie aanvaardbaar zijn. Ook de Zuidpoort bebouwing kent balkons, er wordt geen verkeerd precedent geschept [sic]". U stelt dat het voornaamste doel van de betreffende binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is "het tegengaan van balkons in stegen in de binnenstad". Dat is onjuist, zoals zonneklaar blijkt uit de hieronder gegeven nadere toelichting. Bovendien gaat het o.i. niet om de veronderstelde bedoeling van een voorschrift maar om de regel zelf.

Uit bovenstaande citaten blijkt o.i. duidelijk dat niet alleen een stedenbouwkundige onderbouwing voor de verleende ontheffing schittert door afwezigheid, maar ook de vereiste cultuur historische onderbouwing, waarom met name aan de Gasthuislaan 70 cm uit de gevel uitkragende balkons (18 in getal!) aanvaardbaar zouden zijn, nergens te vinden is. Dat getuigt in een Beschermd Stadsgezicht zoals de Delftse binnenstad van een onvergeeflijke nonchalance en een verontrustend gebrek aan respect voor de regels die bedoeld zijn om het gebouwd historisch erfgoed van deze stad op gepaste wijze in stand te

houden. Deze ontheffing had zo niet mogen worden verleend. En de verleende Omgevingsvergunning had dus niet mogen worden verleend.

In juni 2017 hebben wij ons schriftelijk tot de Commissie voor welstand en monumenten gewend om bij de behandeling van dit bouwplan aandacht te vragen voor een aantal aspecten, waaronder met name de balkons. De voorgestelde uitkraging bedroeg toen weliswaar nog 120 cm, in latere behandeling in de commissie is deze uiteindelijk teruggebracht tot 70 cm. Maar omdat de toen door ons gegeven argumenten en toelichting onverkort geldig blijven, geven wij die in de *bijlage* bij deze brief nog eens weer.


Op grond van bovenstaande overwegingen en argumenten maken wij thans bezwaar tegen het verlenen van de in de aanhef genoemde omgevingsvergunning.

Namens de Commissie Behoud Stadsschoon,



Peter Jonquière,

voorzitter



Els Kemper-van Eendenburg,

secretaris

Bijlage

bij brief aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Delft dd 11 december 2017

(uit: onze brief aan de commissie Welstand en Monumenten van de gemeente Delft dd 5 juni 2017)

Balkons

Uit de ingediende tekeningen blijkt dat aan drie zijden van het bouwblok (Gasthuislaan, Kruisstraat en Zuiderstraat) over de volle hoogte van de drie woon verdiepingen balkons zijn gepland, die 1.20 m buiten de rooilijn uitkragen. Dat betekent dus 18 balkons aan de Gasthuislaan, 6 balkons aan de Kruisstraat en wederom 18 balkons aan de Zuiderstraat, de laatste direct tegenover de bestaande woningen langs de noordoostelijke gevel van het naastgelegen complex van de Sebastiaanshof.

Het vigerende bestemmingsplan (*Binnenstad 2012*) laat dit niet toe, tenzij het College gebruik maakt van zijn bevoegdheid af te wijken van de voorschriften. In art. 28.1.a. sub 5 wordt dit geregeld en worden de voorwaarden genoemd waaraan daarbij aan voldaan moet worden.

Volgens art 28.1.b mag:

"[Van] deze afwijkingsbevoegdheid kan slechts gebruik worden gemaakt, indien onderbouwd wordt dat [dit] geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en **bouwwerken**;
2. de stedenbouwkundige kwaliteit;
3. de **cultuurhistorische waarden**;
4. en de verkeersafwikkeling ter plaatse.

Wij zijn van mening, dat:

- door de maatvoering (het gaat om een forse uitkraging van 1.20 m !) en het grote aantal van deze balkons met name aan de grachtenwand van de Gasthuislaan de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving grof geweld wordt aangedaan;
- drie series van drie dergelijk prominente en repeterende boven elkaar gelegen rijen balkons in het geheel niet passen in de gevarieerde bebouwingsstructuur, schaal en vooral gevelopbouw, die zo kenmerkend zijn voor de binnenstad - en dat dit wederom met name geldt voor de Gasthuislaan;
- ook voor dit bouwplan, immers gelegen in het beschermd stadsgezicht van de binnenstad en vallend onder de aanduiding in het bestemmingsplan "cultuur historische waarde", moet gelden dat slechts incidentele uitzonderingen mogelijk zouden moeten zijn op de karakteristiek van de in het algemeen vlakke wanden van de bouwblokken, die de openbare ruimte begrenzen - en dat dit wederom bij uitstek geldt voor de wand van de Gasthuislaan.

O.i. heeft het gehele bouwplan met zijn vele repeterende woningen over drie van de vier lagen door zijn structuur helaas toch al te veel de uitstraling van een bouwblok uit een buitenwijk. De uitkragende - ook repeterende - balkons verergeren die uitstraling nog eens in hoge mate. Dit is passend noch gewenst in de Delftse binnenstad - óók niet op deze plek in de overgangszone tussen de historische bebouwing en het gebied in de Veste / Zuidpoort.

Het zicht vanaf de straat op de slechts met een geperforeerde plaat deels afgesloten balkons is geen aanwinst voor de beleving van de openbare ruimte van de binnenstad, omdat te verwachten valt dat deze buitenruimtes van de relatief kleine woningen voor stalling en opslag van allerlei voorwerpen, meubilair, opbergbakken e.d. of zelfs fietsen gebruikt zullen worden. Vanuit hoger gelegen buur / of overbuur woningen kan ook gemakkelijk op de lager gelegen balkons worden neergekeken, wat bepaald onaantrekkelijk kan zijn. De balkons aan de Gasthuislaan zijn bovendien noord(west) georiënteerd en dus weinig aantrekkelijk als (buiten)verblijfsruimte.

Voor direct aanwonenden (gebouw St Sebastiaanshof) en overburen (gebouw Rozemarijn) is het directe zicht op een dergelijk groot aantal balkons, waar natuurlijk alle kans is op ontsierende voorwerpen, meubilair e.d. (het gaat om relatief kleine woningen met weinig bergruimte) een doorn in het oog en zij maken daar tegen dan ook ernstig bezwaar. De Commissie Behoud Stadsschoon onderschrijft deze bezwaren geheel.

Concluderend:

Wij vinden dat het bouwplan op dit punt niet aanvaardbaar is en dient te worden aangepast, waarbij zoals gezegd slechts op een klein aantal, en dan markante, punten een in beperkte mate uitkragend balkon mogelijk zou kunnen zijn. Voor de blinde hoeken van het bouwblok dient een betere oplossing te komen.

CBS / 5 juni 2017

Bijlagen:

1.

Enkele relevante gedeelten uit de toelichting van het bestemmingsplan Binnenstad 2012

2.

Verslag van de vergadering van de Kwaliteitskamer dd 29 september 2016 m.b.t. de behandeling van het plan Bastiaanspoort / vml. V&D locatie

BIJLAGE 1:

Uit de toelichting van het bestemmingsplan (highlight door CBS)

....(9.2.2)

"Gebiedsgerichte monumentenzorg

In het plangebied liggen enkele grote te bouwen locaties, waaronder de Gasthuisplaats en de Yperstraat en omgeving. De historische stedelijke structuur is hier beschadigd door schaalvergroting in het algemeen, grote sloopgaten, het verdwijnen van straatstructuren, en een qua schaal en vorm niet bij de karakteristiek van de binnenstad passende nieuwere bebouwing. Te hanteren basisuitgangspunten voor de herstructurering van dergelijke gebieden zijn het aansluiting op de historische karakteristiek van de binnenstad in het algemeen en rekenschap geven van het historisch specifieke van de individuele locatie. Voor de Yperstraat betekent dit dat de bebouwing qua schaal een overgang vormt tussen de kleinschalige bebouwing langs de Molslaan, Yperstraat en Gasthuislaan en de nieuwbouw aan de Kruisstraat. Ook qua karakteristiek moet de verbouwing een verbinding leggen met de traditionele architectuur van de binnenstad.

(...Tabel pt 2.3.2 beschermd stadsgezicht)

Bescherming in het bestemmingsplan:

	In bestemmingsplan	Ander beleid, status
(Hoofd)structuur		
Orthogonale (hoofd)structuur	de (hoofd)structuur ligt vast met bestemmings- en bouwvlakken	
Grachten	de grachtenstructuur ligt vast met bestemmingsvlakken	
Pleinen	de pleinen liggen vast met bestemmings- en bouwvlakken	
Straten en stegen	idem	
Openbaar groen	- cultuurhistorisch waardevol groen is beschermd met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'; - openbaar groen is consoliderend bestemd	
Restanten stadsomwalling	Restanten structuur als geheel en op onderdelen (water, vergroende wallen) zijn consoliderend bestemd	Waltorens en Oostpoort zijn Rijksmonument
Rooilijnen	Voorzijde: bestaande (historische) rooilijn is grens bouwvlak, geen overbouwingsruimte toegestaan. Achterzijde: bouwvlak perceelsgewijze verspringend (hoofd- en nevenbebouwing)	Aanzienlijk deel panden is rijk- of gemeentelijk monument

historische
verenigingDELFA
BATAVORUM

COMMISSIE BEHOUD STADSSCHOON

Secretariaat CBS: Vlissingenstraat 56, 2611 KZ Delft

Aan Burgemeester en Wethouders van Delft
Postbus 78
26 ME DELFT


ONTVANGEN 1 2 DEC 2017

Delft, 11 december 2017

Betreft:

Bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 63 appartementen en commerciële ruimten op de locatie Bastiaanspoort te Delft

Geacht College,

Op 31 oktober j.l. besloot U vergunning te verlenen aan het Pensioenfonds Metaal en Techniek voor het bouwen van 63 appartementen en commerciële ruimten op de locatie Bastiaanspoort te Delft.

Een onderdeel van dat besluit is het verlenen van ontheffing van de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad 2012 tot het op iedere verdieping bouwen van 70 cm uit de gevel uitkragende balkons aan de noordelijke, oostelijke en zuidelijke gevels van het gebouw door gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid volgens art 28.1.a sub 5. van het bestemmingsplan. De voorwaarden waaronder dit is toegestaan zijn gegeven in art 28.1.b. Deze voorwaarden zijn hieronder nog eens weergegeven.

Volgens art 28.1.b mag:

"[Van] deze afwijkingsbevoegdheid kan slechts gebruik worden gemaakt, indien onderbouwd wordt dat [dit] geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. de stedenbouwkundige kwaliteit;
3. de cultuurhistorische waarden;
4. en de verkeersafwikkeling ter plaatse.

Ons bezwaar richt zich tegen het feit dat een deugdelijke onderbouwing van met name de aspecten 2. (stedenbouwkundige kwaliteit) en 3. (Cultuurhistorische waarden) volstrekt ontbreekt. In Uw brief dd 31 oktober aan de aanvrager Pensioenfonds Metaal en Techniek met kenmerk 20405043 3145076 beperkt U zich (onder punt 3 Strijdig gebruik / balkons) tot de mededeling dat "omdat we hier niet te maken hebben met een steeg maar met bredere straten, wij van mening zijn dat de balkons op deze locatie aanvaardbaar zijn. Ook de Zuidpoort bebouwing kent balkons, er wordt geen verkeerd precedent geschapt [sic]". U stelt dat het voornaamste doel van de betreffende binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is "het tegengaan van balkons in stegen in de binnenstad". Dat is onjuist, zoals zonneklaar blijkt uit de hieronder gegeven nadere toelichting. Bovendien gaat het o.i. niet om de veronderstelde bedoeling van een voorschrift maar om de regel zelf.

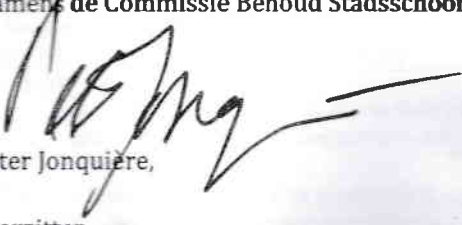
Uit bovenstaande citaten blijkt o.i. duidelijk dat niet alleen een stedenbouwkundige onderbouwing voor de verleende ontheffing schittert door afwezigheid, maar ook de vereiste cultuur historische onderbouwing, waarom met name aan de Gasthuislaan 70 cm uit de gevel uitkragende balkons (18 in getal!) aanvaardbaar zouden zijn, nergens te vinden is. Dat getuigt in een Beschermd Stadsgezicht zoals de Delftse binnenstad van een onvergeeflijke nonchalance en een verontrustend gebrek aan respect voor de regels die bedoeld zijn om het gebouwd historisch erfgoed van deze stad op gepaste wijze in stand te

houden. Deze ontheffing had zo niet mogen worden verleend. En de verleende Omgevingsvergunning had dus niet mogen worden verleend.

In juni 2017 hebben wij ons schriftelijk tot de Commissie voor verstand en monumenten gewend om bij de behandeling van dit bouwplan aandacht te vragen voor een aantal aspecten, waaronder met name de balkons. De voorgestelde uitkraging bedroeg toen weliswaar nog 120 cm, in latere behandeling in de commissie is deze uiteindelijk teruggebracht tot 70 cm. Maar omdat de toen door ons gegeven argumenten en toelichting onverkort geldig blijven, geven wij die in de bijlage bij deze brief nog eens weer.

Op grond van bovenstaande overwegingen en argumenten maken wij thans bezwaar tegen het verlenen van de in de aanhef genoemde omgevingsvergunning.

Namens de Commissie Behoud Stadsschoon,


Peter Jonquière,

voorzitter


Els Kemper-van Eendenburg,

secretaris