

Nota van Overleg

Samenvatting en beantwoording overlegreacties

Bestemmingsplan *(Partiële herziening Van Leeuwenhoekkwartier Noord)*

Gemeente Delft
Vakteam Ruimtelijke Ordening
(02-10-2017)

Inleiding

Ten behoeve van de realisatie van The Student Hotel wordt het bestemmingsplan 'Van Leeuwenhoekkwartier Noord' gedeeltelijk herzien. Het plangebied van de herziening omvat het noordelijke deel van het toekomstige Van Leeuwenhoekkwartier. Het gebied bestaat uit het gebied rondom het nieuwe station tussen het Bolwerk en de toekomstige Ireneboulevard en het gebied tussen de Ireneboulevard, de Groene Haven en het toekomstige stadspark.

In het geldende bestemmingsplan is het hotel al toegestaan onder de voorwaarde dat de minimale verblijfsduur één week bedraagt. Met de voorliggende 'Partiële herziening Van Leeuwenhoekkwartier Noord' worden de gebruiksmogelijkheden verbreed. Het bedrijfsmatig aanbieden van logies blijft in hoofdzaak bestaan uit langdurig verblijf van ten minste één week met daarnaast de mogelijkheid tot reguliere hotelovernachtingen.

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerp bestemmingsplan naar verschillende overlegpartners gestuurd.

In deze nota zijn alle overlegreacties samengevat en beantwoord.

Overlegreacties

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-ontwerp bestemmingsplan gestuurd naar de volgende overlegpartners:

1. Gedeputeerde Staten
2. Ministerie van Defensie
3. Ministerie van I&M/Rijkswaterstaat
4. Ministerie Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
5. Hoogheemraadschap van Delfland
6. Gemeentebestuur Midden-Delfland
7. Gemeentebestuur Schiedam
8. Gemeentebestuur Den Haag
9. RO Rotterdam
10. Gemeentebestuur Rijswijk
11. Gemeentebestuur Pijnacker-Nootdorp
12. Natuurmonumenten
13. ProRail, Afdeling grond-
14. KPN W&O NS Access Rayon Midden
15. Centraal Overlegorgaan
16. Tennet Zuid-Holland
17. Stedin
18. Gasunie
19. Evides Waterbedrijf
20. VWS Pipeline Control b.v.
21. Veiligheidsregio Haaglanden
22. Stichting DUWO
23. Vidomes
24. Woonbron Delft
25. MKB Delft
26. VNO-NCW Delft
27. KHN-Delft
28. BOB-Delft

De volgende instanties hebben meegedeeld geen opmerkingen op het concept-ontwerp bestemmingsplan te hebben:

1. Tennet

De volgende instanties hebben een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Gasunie
2. Veiligheidsregio Haaglanden
3. Hoogheemraadschap Delfland

Ten aanzien van Koninklijke Horeca Nederland (afdeling Delft) geldt dat op 25 september 2017 nog nadere afstemming heeft plaatsgevonden tussen de gemeente Delft, The Student Hotel en KHN –Delft ten aanzien van de redactie van de planregels.

Op basis van een redigeervoorstel van de planregels (ten opzichte van de versie van het concept-ontwerpbestemmingsplan) is op 2 oktober 2017 (brief gedateerd op 1 oktober 2017) een instemmende verklaring ontvangen van KHN-Delft. Deze verklaring is als separate bijlage bij deze Nota van Overleg gevoegd.

Overige bovengenoemde vooroverleginstanties hebben niet gereageerd.

De ingekomen inhoudelijke overlegreacties zijn hieronder samengevat en beantwoord.

1.1 Gasunie

Samenvatting

Het concept ontwerpbestemmingsplan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Antwoord

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

1.2 Veiligheidsregio Haaglanden

Samenvatting

Op het vigerende bestemmingsplan is op 17 juli 2015 in het kader van externe veiligheid geadviseerd. Naar desbetreffend advies wordt voor het voorliggende bestemmingsplan verwezen. Vanwege de ligging binnen de invloedssfeer van de A13 wordt geadviseerd om de maatregelen 1 (afschakelbare ventilatie), 2 (voorbereiden interne organisatie), 3 (risicocommunicatie) en 4 (bereikbaarheid en bluswatervoorziening) over te nemen in het voorliggende bestemmingsplan.

Gezien de afstand tot de risicobron is de verwachting dat het groepsrisico niet zal wijzigen. Het is belangrijk dat in de verdere uitwerking van het plangebied, zoals bouwplannen ook specifiek wordt gekeken naar de brandveiligheid.

De veiligheidsregio Haaglanden merkt op dat niet alle geadviseerde maatregelen kunnen worden opgenomen in dit bestemmingsplan, maar tevens zijn bedoeld voor andere afdelingen binnen de gemeente. Deze maatregelen kunnen mogelijk binnen andere ruimtelijke plannen of door andere disciplines van de gemeente worden geborgd. Er wordt vanuit gegaan dat, na de bestuurlijke besluitvorming, de overgenomen maatregelen bij de juiste afdeling(en) van de gemeente bekend worden gemaakt.

Antwoord

Bij het bestemmingsplan is rekening gehouden met de ligging binnen de invloedssfeer van de A13. De partiële herziening ten behoeve van realisatie van het Student Hotel voert hierbij voor het aspect externe veiligheid géén relevante wijzigingen door ten opzichte van het geldend planologisch kader. Zoals de Veiligheidsregio zelf al aangeeft kunnen niet alle geadviseerde maatregelen worden opgenomen in het ruimtelijk besluit, maar kunnen deze mogelijk binnen andere ruimtelijke plannen of door andere disciplines van de gemeente worden geborgd.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

1.3 Hoogheemraadschap van Delfland

Samenvatting

Gelet op het feit dat de partiële herziening feitelijk uitsluitend een functiewijziging beoogd ten opzichte van het geldend planologisch kader, stemt het hoogheemraadschap van Delfland in met voorliggende partiële planherziening.

Antwoord

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.



**Koninklijke Horeca Nederland
Afdeling Delft**

Correspondentieadres:
Secretariaat
p/a Dirklangendwardsstraat 13
2611 HZ DELFT

Delft@khn.nl
facebook.com/KHNDelft
[@HorecaDelft](https://twitter.com/HorecaDelft)
www.khn.nl/delft

Gemeente Delft
T.a.v. College van
Burgemeester & Wethouders
Postbus 78
2600 ME DELFT

Delft, 1 oktober 2017

Betreft: reactie van Hotelsectie KHN afdeling Delft m.b.t. de plannen van The Student Hotel

Geacht College

Zowel de afdeling KHN als de hotelsectie van de afdeling is blij met de komst van het Student Hotel naar Delft. Het is een uniek concept met een internationale klantenbereik wat absoluut een meerwaarde voor de stad is.

U kunt zich echter voorstellen dat hoteliers niet staan te juichen met weer extra kamers op de markt, ook niet in de huidige omstandigheden met de extra concurrentie door o.a. Air B&B. We hebben als hotel sectie daarom ook veel onderling overleg gehad en ook veel gesproken met de andere partijen zoals met het Student Hotel zelf en vertegenwoordigers van de gemeente. Na al deze gesprekken en vooral door de extra opgenomen aanvullende voorwaarden in het bestemmingsplan zal de hotelsectie van KHN geen bezwaar indienen tegen de voorgestelde bestemmingswijziging.

Met daarbij wel de volgende kanttekening dat de KHN afdeling Delft het nog steeds onbegrijpelijk vindt dat de gemeente de resultaten en aanbevelingen uit het rapport Van Spronsen naast zich neerlegt. Namelijk dat de gemeente forse uitbreiding van de hotelcapaciteit toestaat en faciliteert zonder dit gepaard te laten gaan met onder andere een significante uitbreiding van de budgetten voor marketing van de stad.

Namens de Hotelsectie van KHN afdeling Delft,

Met vriendelijke groet

Merv. C. Kouwenhoven

Voorzitter Hotelsectie KHN Delft

Redigeervoorstel planregels 'Partiële herziening Van Leeuwenhoekkwartier Noord'

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Van Leeuwenhoekkwartier Noord' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0503.BP0062-1001 van de gemeente Delft.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 bestemmingsplan 'Van Leeuwenhoekkwartier Noord'

Het bestemmingsplan 'Van Leeuwenhoekkwartier Noord' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0503.BP0042-2001 van de gemeente Delft.

Artikel 2 Van toepassing zijnde regels

De regels van het bestemmingsplan 'Van Leeuwenhoekkwartier Noord' zijn op dit plan van overeenkomstige toepassing en worden als volgt gewijzigd.

Artikel 3 Herziening artikel 3, gemengd-1

Artikel 3 van het bestemmingsplan 'Van Leeuwenhoekkwartier Noord' wordt als volgt herzien:

- in artikel 3 lid 3.1 onder n wordt het maximum bruto vloeroppervlak (bvo) voor de functie 'extended stay' gewijzigd in 'het maximum bruto vloeroppervlak als vervat in artikel 3.1 onder p';
- in artikel 3 lid 3.1 onder n wordt het maximum bruto vloeroppervlak (bvo) in het plangebied voor de functie 'hotels' gewijzigd van 6.500 m² in 4.000 m²;
- in artikel 3 lid 3.1 wordt toegevoegd: 'p. ter plaatse van de aanduiding 'hotel' is toegestaan, naast de onder n genoemde maximum bruto vloeroppervlak (bvo) per functie en in afwijking van de genoemde maximum bruto vloeroppervlak (bvo) voor 'hotels', een hotel zoals bedoeld in artikel 3 lid 3.1 onder f en g. Een en ander met dien verstande dat:
 1. het bepaalde in artikel 3 lid 3.3 sublid 3.3.5 in acht wordt genomen;
 2. het maximum bruto vloeroppervlak 13.950 m² bedraagt;
 3. binnen het toegestane bruto vloeroppervlak ter plaatse van de aanduiding 'hotel' maximaal 350 kamers zijn toegestaan.
- aan de specifieke gebruiksregels als bedoeld in artikel 3 lid 3.3 wordt toegevoegd het sublid 3.3.5 met als kop 'Specifieke gebruiksregels ter plaatse van de aanduiding 'Hotel'' en met de navolgende regels :

'Ter plaatse van de aanduiding 'hotel' is het bedrijfsmatig aanbieden van logies toegestaan, welke in hoofdzaak bestaat uit langdurig verblijf van ten minste één week met daarnaast reguliere hotelovernachtingen.

Het bedrijfsmatig aanbieden van logies is hierbij in overwegende mate gericht op gasten behorend tot, maar niet beperkt tot, de doelgroep van aan onderwijs verbonden personen, zoals (internationale) studenten, docenten, assistenten in opleiding en technologisch ontwerpers in opleiding.'

Artikel 4 Herziening artikel 4, gemengd-2

Artikel 4 van het bestemmingsplan 'Van Leeuwenhoekkwartier Noord' wordt als volgt herzien:

- in artikel 4 lid 4.1 onder l wordt het maximum bruto vloeroppervlak (bvo) in het plangebied voor de functie 'hotels' gewijzigd van 6.500 m² in 4.000 m².

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Partiële herziening Van Leeuwenhoekkwartier Noord'.

