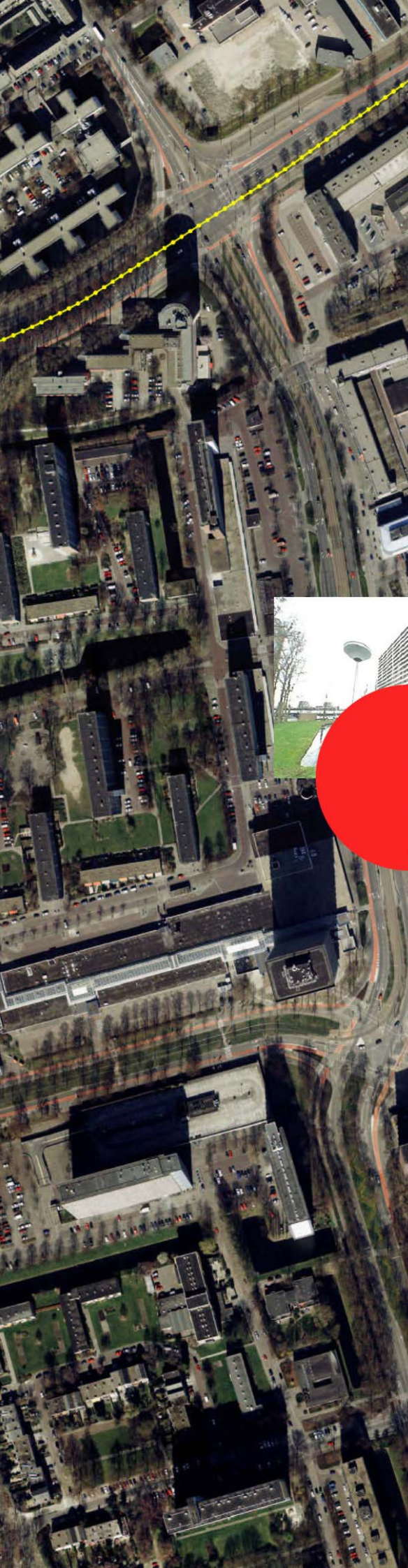


Partiële herziening

In de Hoven ex artikel 30 WRO

Bestemmingsplan

Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof)

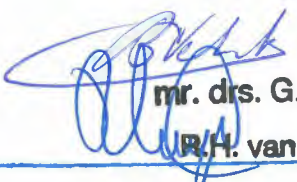
20 augustus 2008

Inhoudsopgave

TOELICHTING	1
1 Inleiding	3
2 Juridische planbeschrijving	4
3 Ruimtelijk-functionele ontwikkeling winkelcentrum In de Hoven	6
3.1 Algemeen	6
3.2 Ligging in de stad	7
3.3 Aanbod In de Hoven: huidige situatie	8
3.4 Detailhandelsbeleid en bestaande marktrapporten	9
3.5 Ruimtelijk-functionele opbouw winkelcentrum	10
3.6 Ruimtelijk-functionele ontwikkelingen	12
4 Verkeer: parkeren en ontsluiting plangebied	17
5 Luchtkwaliteit	22
6 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	23
 VOORSCHRIFTEN	 1
Artikel 1 Van toepassing verklaring	2
Artikel 2 Gemengde doeleinden 1	3
Artikel 3 Titel	7

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. **10 MAART 2009**
nr. PZH- **2009-176990**

Behoort bij besluit nr. **375449**
d.d. **25-09-2008**

 , burgemeester.
mr. drs. G.A.A. Verkerk
griffier.
R.H. van Luyk

TOELICHTING

BEHORENDE BIJ DE PARTIËLE HERZIENING IN DE HOVEN

EX ARTIKEL 30 WRO

VAN HET BESTEMMINGSPLAN ZUIDWEST DEELGEBIED 1 (VOORHOF)

PLANKAART: RO - 24 - 21 - 09

20 augustus 2008

1 Inleiding

Bij besluit van 19 juli 2007 hebben gedeputeerde staten van Zuid-Holland (GS) het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 gedeeltelijk goedgekeurd. Naar aanleiding van ingediende bedenkingen en opmerkingen ambtshalve is goedkeuring onthouden aan de plankaart met de aanwijzing GD1, betreffende het winkelcentrum In de Hoven en de toekomstige wereldmarkt almede de aanwijzing GD1 in artikel 6 van de voor-
schriften van dit bestemmingsplan.

In het besluit van GS (DRM/ARW/06/13003) stemmen zij in met de voorgestane ruimtelijke ordening met betrekking tot het winkelcentrum:

"Wij stellen vast dat het gemeentelijk uitgangspunt, het aanpassen en uitbreiden van het winkelcentrum In de Hoven, onze instemming heeft en geen strijd oplevert met het provinciale beleid. Ook zijn er geen overlegreacties ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) ingekomen, die zich richten tegen de gewenste uitbreiding."

GS onthouden goedkeuring aan de globale wijze van bestemmen van dit plandeel omdat zij van oordeel zijn dat de begrenzing van de aanwijzing GD1 niet overeenkomstig de legenda is aangegeven en daarmee onduidelijk is waar die begrenzing precies ligt. Voorts menen GS dat bij recht de gehele begane grond en eerste verdieping voor parkeren kan worden gebruikt en dat daarmee het parkeren formeel niet als ondergeschikt kan worden aange-
merkt. Tevens stellen zij dat onvoldoende is onderzocht wat de consequenties zijn van het parkeren.

GS hebben dus goedkeuring onthouden aan dit deel van het bestemmingsplan, omdat zij menen dat de uitbreiding in het plan onvoldoende eenduidig is geregeld. De gemeente heeft ingevolge artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening derhalve onderhavige partiële herziening opgesteld ten einde voor dit plandeel over een goede juridische regeling te beschikken.

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) was de planvorming voor het winkelcentrum wel op hoofdlijnen gereed, maar details als exacte situering van het parkeren en de ontsluitingen van de garages waren op dat moment nog niet bekend. Om die reden is voor dit plandeel een globale regeling opgenomen. Inmiddels zijn de delen van de plannen verder uitwerkt en is meer bekend over dergelijke details. Voor de meest belangrijke parkeergarage is het concrete bouwplan reeds ingediend ten behoeve van de verlening van de bouwvergunning. In de plantoelichting van deze herziening wordt onder Verkeer nader ingegaan op de mobiliteitseffecten van de voorgestane ontwikkeling. Daarnaast zijn de gevolgen voor de luchtkwaliteit geactualiseerd onder Milieu.

Deze herziening ex artikel 30 WRO komt tegemoet aan het verzoek van GS het plan voor dit gedeelte in juridisch opzicht te corrigeren, voorzien van de nadere toelichting op het gebied van ontsluiting en parkeren. Het moederplan bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) is inmiddels (ongewijzigd) onherroepelijk. In deze plantoelichting wordt voor de helderheid in hoofdstuk 3 nog nader ingegaan op de detailhandelsstructuur in relatie tot het gehele winkelgebied waar de huidige Hovenpassage onderdeel vanuit maakt.

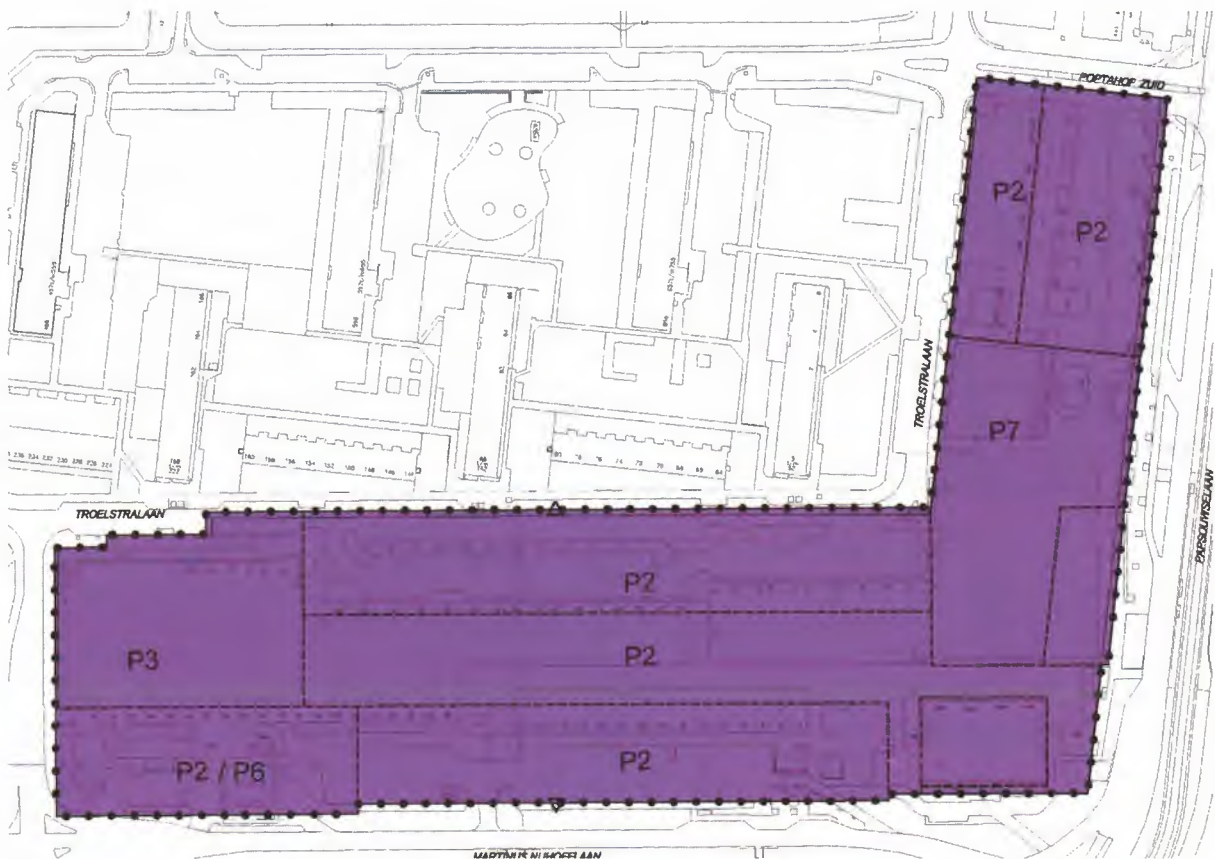
2 Juridische planbeschrijving

In artikel 1 van de voorschriften worden de voorschriften van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 op de herziening ex artikel 30 WRO van toepassing verklaard. Daarmee gelden onder andere de begripsbepalingen en de artikelen onder "Overige bepalingen" ook voor deze herziening.

GS hebben goedkeuring onthouden aan de aanwijzing GD1 uit artikel 6 "Gemengde Doeleinden" van het bestemmingsplan, deelgebied 1. In de herziening is voor deze aanwijzing uit het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 een apart artikel 2 opgenomen. Dit artikel heeft de titel "Gemengde Doeleinden 1". GS hebben in de motivering van hun besluit aangegeven dat de regelingen in de artikelleden 1 "Doeleindenomschrijving" en 2 "Gebruiksvoorschriften" tot onduidelijkheden leiden. Daarom is in de herziening gekozen deze artikelleden te bundelen in het artikellid "Bestemmingsomschrijving".

In de bestemmingsomschrijving is vastgelegd wat de maximale toegestane oppervlakte is van de diverse gebruiksmogelijkheden. Op die wijze wordt tegemoetgekomen aan het verzoek van GS om eenduidigheid. Voorts is bepaald dat bovengronds parkeren alleen is toegestaan op de daartoe aangewezen vlakken op de plankaart. In de voorschriften is het totaal maximum aan parkeerplaatsen geregeld.

In de bouwvoorschriften is de maximale bouwhoogte van de begane grondlaag vastgelegd. Het voorschrift regelt voorts het aantal bouwlagen van de diverse parkeergarages en geeft voorschriften voor de diverse aanwijzingen die op de plankaart voor dit plandeel zijn opgenomen.



figuur 1: plangebied herziening met maximum aantal parkeerlagen per gebouwdeel

In de vrijstellingsbepalingen is opgenomen onder welke voorwaarden er vrijstelling kan worden verleend aan het vestigen van bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 2 van de Lijst van Bedrijfstypen en vrijstelling van het verbod op het vestigen van seksinrichtingen. Door deze vrijstelling is het mede mogelijk om sturing te geven aan bijvoorbeeld de vestiging van supermarkten binnen het winkelcentrum, zodanig dat de distributieplanologische structuur niet wordt verstoord. De gronden waar tot voor kort twee supermarkten aanwezig waren, zijn voorzien van een nadere aanduiding, waardoor in combinatie met de planvoorschriften deze bestaande functies, vallend onder categorie 2 van de Lijst van Bedrijfstypen, positief zijn bestemd.

Tenslotte is een vrijstelling opgenomen voor bouwvoorschriften parkeerlagen en entree, mocht uit stedenbouwkundige opzet het noodzakelijk zijn een extra laag dan wel een in- en uitgang voor de parkeergarage toe te voegen.

In artikel 3 tot slot wordt de titel van de herziening vastgelegd.

3 Ruimtelijk-functionele ontwikkeling winkelcentrum In de Hoven

3.1 Algemeen

GS hebben in het besluit tot gedeeltelijke goedkeuring van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 ingestemd met het aanpassen en uitbreiden van het winkelcentrum In de Hoven alsmede de Wereldmarkt. Zij hebben verklaard dat die uitbreiding overeenstemt met het provinciale beleid in deze.

In aanvulling op de plantoelichting van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 wordt onderstaand nader ingegaan op uitgangssituatie, de voorgestane ontwikkelingen en de daarbij behorende onderzoeken.

Lokaal verzorgend/ bijzonder stadsdeelcentrum



figuur 2: velden Poptahof en figuur 3: winkelgebied In de Hoven, met deelgebieden A t/m E

Het bestaande winkelcentrum In de Hoven ligt in het zuidwesten van Delft, op ongeveer 1,5 kilometer van de historische binnenstad. Onder 'In de Hoven' wordt het volledige winkelcentrum verstaan dat verspreid ligt langs de straten Martinus Nijhofflaan, Papsouwselaan, Troelstralaan, Minervaweg, Artemisstraat, Mercuriusweg en Herculesweg: ofwel tussen het AH-blok en het aanbod langs de Westlandseweg nabij de Aldi. Het komt overeen met het aanbod dat zich bevindt in de blokken A tot en met E (zie afbeelding), met een kleine uitloper van blok D langs de Westlandseweg met enkele winkels.

Het bestaande winkelcentrum In de Hoven heeft een omvang van circa 17.200 m² vvo (circa 21.500 m² bvo¹) aan detailhandel (inclusief enige leegstand) en telt zo'n 93 winkelunits.

¹ Bij de gebruikelijke omrekening van vvo naar bvo van 80 naar 100; tegenwoordig wordt in plaats van vvo ook vaak gebruik gemaakt van de term vvo = winkelvloeroppervlak, hetgeen inhoudelijk vergelijkbaar is.

Het huidige winkelcentrum In de Hoven kan het beste als een klein stadsdeelcentrum worden getypeerd. In de Hoven is grotendeels lokaal georiënteerd, maar trekt ook bezoekers vanuit nabijgelegen dorpen. Haar verzorgingsfunctie wijkt echter enigszins af van reguliere stadsdeelcentra. Het huidige winkelaanbod is sterk gericht op de dagelijkse boodschappen en heeft veel weg van een (groot) wijkwinkelcentrum.

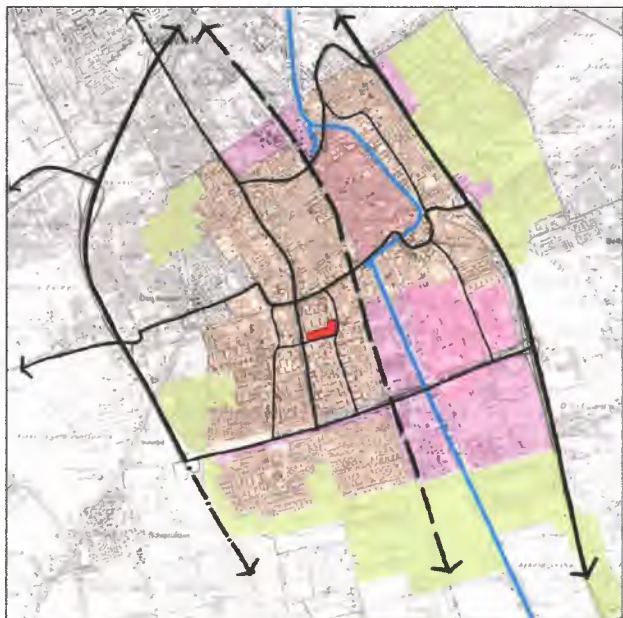
Tabel 1: Typologie winkelcentra (selectie stadsdeelcentra)

Typologie winkelcentra	Aanbod (m ²)	Primair	Functie	Anchor-functie
Klein stadsdeelcentrum	7.500-15.000	20.000-40.000	Boodschappen doen, kijken en vergelijken	Minstens 2 supermarkten, (sub)trekkers en modisch aanbod
Groot stadsdeelcentrum	15.000-45.000	40.000-100.000	Boodschappen doen, kijken en vergelijken	Compleet aanbod food en non-food

Bron: WPM databestand, 2008.

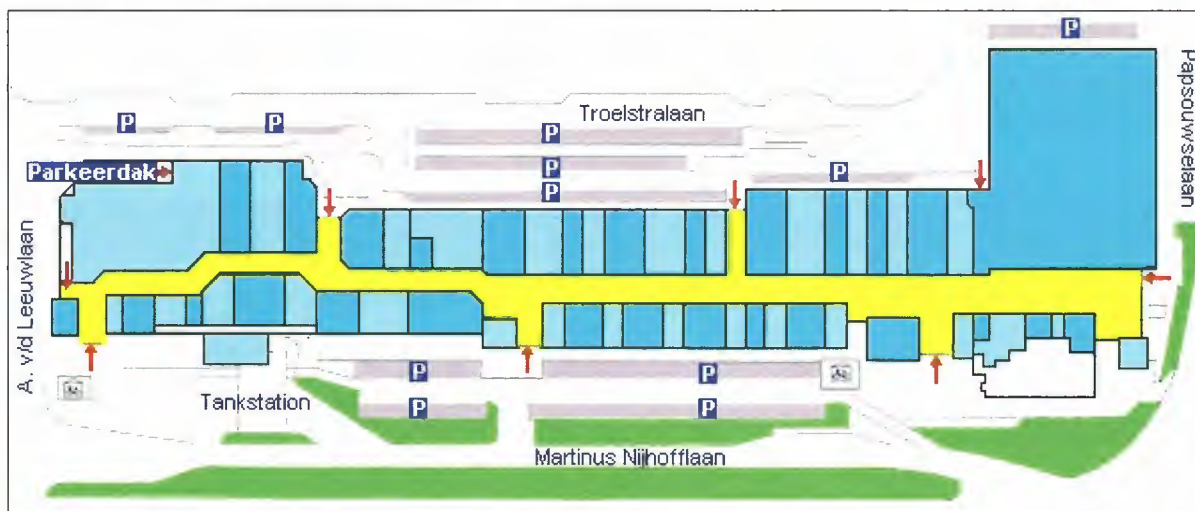
3.2 Ligging in de stad

In de Hoven bevindt zich aan de rand van de buurt Poptahof in de wijk Voorhof. Voorhof is een typische uitbreidingswijk uit de jaren '60 / '70 met veel portiek- en galerijflats. Deze woonwijk kent een vrij centrale ligging ten opzichte van de andere Delftse wijken. Aan de noord-, west- en zuidzijde wordt Voorhof omsloten door diverse andere woonwijken, te weten Tanthof, Buitenhof en Hof van Delft. Laatstgenoemde wijk ligt tussen de binnenstad van Delft, Rijswijk en In de Hoven en is daarom minder sterk gebonden. De situatie aan de oostzijde is anders. Hier wordt Voorhof begrensd door de spoorlijn met de stations Delft Centraal en Delft Zuid; respectievelijk ten noorden en ten zuiden van de wijk. Aan de andere kant van de spoorlijn liggen bedrijventerrein Schieoevers-Noord en het TU-terrein. Ter hoogte van In de Hoven worden deze ruimtelijke barrières (spoorlijn en water) doorbroken door de fietsroute Abtswoudseweg/-pad. In figuur 1 is de ligging van het belangrijkste deelgebied van winkelcentrum In de Hoven, de Hovenpassage, zichtbaar.



figuur 3 en 4: Positionering en afbakening Hovenpassage
(bron: ontwikkelingsplan In de Hoven)

3.3 Aanbod In de Hoven: huidige situatie



figuur 5: Deelgebied Hovenpassage: lay-out huidige situatie

Uit tabel 2 blijkt dat In de Hoven een totale omvang heeft van circa 17.200 m² vvo aan detailhandel inclusief leegstand, ofwel 93 units. Met name aan de Papsouwswelaan staan enkele units leeg. Het verhuurde gedeelte ligt al die jaren rond de 16.300 m² vvo. Doorgaans wordt de leegstand niet bij de detailhandel geteld omdat het ook meters voor de horeca / diensten kunnen zijn. Een leegstand van 1.000 m² vvo op een totaal van 17.200 m² vvo bedraagt 6% en wijkt nauwelijks af van het landelijke cijfer². Er is altijd wel sprake van mutatieleegstand, of het is strategisch in verband met planvorming.

Tabel 2: Branche-indeling In de Hoven 1999 – 2004 - 2007

Brancheindeling	1999		2004		2007		M ² per vkp
	m ² vvo	vkp	m ² vvo	vkp	m ² vvo	vkp	
supermarkt*	7.850	31	7.785	28	6.620	5	1.324
vers. speciaalzaken	(bij supermarkt)		(bij supermarkt)		1.800	27	67
pers. verzorging	755	5	870	5	865	4	216
Dagelijks	8.605	36	8.655	33	9.285	36	258
warenhuis	-	-	-	-	-	-	-
kleding/ mode	1.760	14	1.275	12	1.540	13	118
schoenen/ lederwaren	290	3	680	4	680	4	170
huish. & luxe	425	3	580	5	555	2	278
juwelier	625	7	305	2	145	3	48
optiek	-	-	(bij juwelier)		220	3	73
antiek & kunst	-	-	-	-	-	-	-
sport & spel	335	2	370	2	460	3	153
hobby	-	-	205	2	95	1	95
media	435	2	560	3	465	2	233
bloemen, planten & dier	355	6	450	6	450	6	75
Wit-, bruin- & grijsgoed	865	8	685	5	480	4	120
rijwiel (auto & fiets)	185	2	80	1	130	2	65
doe-het-zelf	605	3	755	3	920	4	230
wonen	1.305	4	1.760	5	740	2	370
overig (o.a. horen)	490	4	50	1	80	2	40
niet-dag	7.675	58	7.755	51	6.960	51	136
Totaal	16.280	94	16.410	84	16.245	87	187
Leeg (incl. niet-winkels)	Onbekend		Onbekend		990	6	165
Totaal incl. leegstand			-	-	17.235	93	185

Bron: Locatus 2007, bewerkt door WPM, en koopstroomonderzoeken Zuid-Holland 1999-2004

* Let op: 'Konmar' is meegerekend als verhuurde winkelunit, en exclusief postkantoorlocatie.

² Winkelmonitor, Vastgoedmarkt februari 2008.

Opvallend is, zeker voor een stadsdeelcentrum, dat het aanbod in de dagelijkse sfeer groter is dan het niet-dagelijkse. Dit was ook in 1999 en 2004 al het geval. Het huidige aanbod aan levensmiddelen (de branches supermarkten en versspeciaalzaken) is iets gegroeid.

Naast de C1000, de (voormalige) Konmar, de AH en de Aldi omvat dit vier reguliere formules en een kruidenier als vijfde supermarkt. Andere branches waarvan het aanbod is toegenomen zijn kleding/mode, juweliers, sport & spel, rijwielhandel, doe-het-zelf en overige detailhandel. De groei van dit aanbod is echter 'ten koste gegaan' van de branches hobby, media en wit-/ bruin-/ grijsgoed. De grootste afname (-/- 1.000 m² vvo) was te zien bij het aanbod aan woonzaken.

3.4 Detailhandelsbeleid en bestaande marktrapporten

Zoals in het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 is beschreven vormt de Regionale Structuurvisie Haaglanden 2006-2011 een belangrijk beleidskader van de stadsregio waarvan Delft onderdeel uit maakt.

Winkelcentrum In de Hoven wordt in de Regionale Structuurvisie Detailhandel gekarakteriseerd als een lokaal verzorgend centrum. Ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van In de Hoven wordt daarbij aangegeven dat het onwenselijk is dat de ontwikkelingsplannen voor In de Hoven ertoe leiden dat het centrum een schaa sprong maakt van lokaal verzorgend centrum naar regionaal verzorgend centrum. In de visie wordt tegelijkertijd aangegeven dat optimalisatie van het functioneren van het winkelcentrum – vanuit de optiek van kwaliteitsverbetering – mogelijk is. Een substantiële uitbreiding van het winkelcentrum past hier in principe niet in.

In de Regionale Structuurvisie Detailhandel wordt in het overzicht van plannen en globale marktruimte nader inhoud gegeven aan de mogelijkheden die voor In de Hoven aanwezig worden geacht.

Het onderstaande overzicht geeft aan dat In de Hoven een globale marktruimte van 3.800 tot 4.900 m² vvo heeft.

Regionale Structuurvisie Detailhandel:

Overzicht plannen en globale marktruimte (2005-2010), in m²

Gemeente	Centrum c.q. Project	Winkelvloeroppervlak bestaand (vvo)			globale marktruimte BRO
		bestaand	plannen	totaal	
Delft	In de Hoven	17.095	6.500	23.595	3.800-4.900

De uitbreidingsplannen van het onderhavige plangebied bevinden zich met een toevoeging van per saldo circa 3600 m² vvo (circa 4500 m² bvo) binnen de voor In de Hoven aanwezig geacht marktruimte.

Ten aanzien van de uitbreidingsplannen voor In de Hoven wordt voorts opgemerkt dat met de beoogde toevoeging van 3600 m² vvo detailhandel (2400 m² vvo Hovenpassage en 1200 m² Wereldmarkt) tevens een kwaliteitsslag in de opzet en structuur van het winkelcentrum wordt bewerkstelligd. Concentratie van de winkelmeters in en tegen de te vernieuwen Hovenpassage alsmede de wijziging van de oriëntatie van het centrum van een naar binnen gericht naar een meer naar buiten gericht winkelcentrum zullen het functioneren ervan in belangrijke mate doen verbeteren.

Uitvoering van de plannen leidt daarmee tot een kwalitatieve versterking van het winkelcentrum, zonder dat daarbij de aanwezige marktruimte in het geding komt of het centrum door zijn omvang een regionaal verzorgende functie zou krijgen.

3.5 Ruimtelijk-functionele opbouw winkelcentrum

De ruimtelijk-functionele structuur van winkelcentrum In de Hoven heeft een complex karakter. In de Hoven is een langgerekt winkelgebied, dat door haar fysieke structuur uiteenvalt in diverse deelmilieus. Qua ligging in de wijk vormen deze delen weliswaar één winkelgebied, maar desondanks zijn ze geen ruimtelijk-functionele eenheid.

Het winkelgebied dat in deze herziening is opgenomen kent de volgende opbouw.

Hovenpassage

De overdekte Hovenpassage, gelegen tussen de Troelstralaan en de Martinus Nijhofflaan, vormt het middenstuk en is zowel het meest herkenbare als omvangrijke winkeldeel. Dit deelgebied dateert uit 1970 en werd in 2001 gerenoveerd. Het verhuurde winkelaanbod (excl. horeca, etc.) heeft hier een omvang van 8.440 m² vvo (circa 10.550 m² bvo). Inclusief horeca en diensten (tezamen bijna 20% van geheel) komt het metrage op 13.000 m² bvo verhuurbaar oppervlak. Het aantal trekkers (zoals C1000 tweemaal en It's) is beperkt, het winkelcentrum heeft een introvert karakter.

Papsouwselaan westzijde

Ten noordoosten van de Hovenpassage liggen vervolgens diverse winkelblokken langs de Papsouwselaan westzijde. Ten aanzien van de winkels aan de Papsouwselaan werd ook in eerdere rapportages (Effectenanalyse Planvorming, WPM 2003) opgemerkt dat deze relatief autonoom functioneren. Dit betekent dat er slechts beperkt sprake is van interactie met het deelgebied Hovenpassage.

Het eerste deel omvat het tweezijdig verwinkelde winkelplein aansluitend op de Hovenpassage (veld 8 van de Poptahof), verderop langs de Papsouwselaan ligt de grotendeels eenzijdig verwinkelde winkelgalerij (o.a. Blokker, Kruidvat, veld 4 van de Poptahof).

Totaal omvatten beide gedeeltes een detailhandelsaanbod van circa 2.730 m² vvo (circa 3.495 m² vvo inclusief leegstand die inmiddels deels blijkt ingevuld met horeca). Naar bruto metrage omvat dit plangebied ongeveer 4.500 m² bvo (inclusief enige horeca en diensten).

Tabel 3: Branche-indeling plangebied (situatie 2007), excl. horeca en diensten

Branche-indeling	Hovenpassage		Paps.In veld 4+8		Plangebied TOTAAL	
	m ² vvo	vkp	m ² vvo	vkp	m ² vvo	vkp
supermarkt*	3.710	2	190	1	3.900	3
vers. Speciaalzaken	865	14	495	7	1.360	21
pers. Verzorging	430	2	430	2	860	4
Dagelijks	5.005	18	1.115	10	6.120	28
<i>warenhuis</i>					0	0
kleding/ mode	1.250	11	285	2	1.535	13
schoenen/ lederwaren	395	3			395	3
huish. & luxe			560	2	560	2
juwelier	125	2	20	1	145	3
optiek	160	2			160	2
antiek & kunst					0	0
sport & spel	370	2			370	2
hobby	95	1			95	1
media/ boeken	200	1	265	1	465	2
bloemen, planten & dier	195	3	250	3	445	6
wit-, bruin- & grijsgoed	320	2			320	2
rijwiel (auto & fiets)					0	0
doe-het-zelf	185	1	235	1	420	2
wonen	140	1			140	1
overig (o.a. horen)					0	0
niet-dag	3.435	29	1.615	10	5.050	39
Totaal	8.440	47	2.730	20	11.170	67
Leeg	225	1	765	5	990	6
Tot. (incl leegstand)	8.675	48	3.495	25	12.160	73

Bron: Locatus 2007, bewerkt door WPM (* 'Konmar' is meegeteld als verhuurde winkelunit.).

De bestaande Hovenpassage en de westzijde van de Papsouwselaan worden geregeld in deze partiële herziening. Wel is in het reeds vigerende deel van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 de detailhandel wegbestemd, die ten noorden van de Poptahof Zuid langs de westkant van de Papsouwselaan is gelegen (onder andere Blokker) (zie tabel 3). Hoewel dit deel van de Papsouwselaan nog redelijk functioneert, laat de ruimtelijke opzet te wensen over. Het wegvallen van de Konmar aan deze kant van de Hovenpassage wordt opgevuld met een verplaatsing van de C1000 (de invulling van de huidige C1000 wordt momenteel bezien).

Uitgangspunt bij de herstructurering van de Poptahof en In de Hoven is dat wegbestemde winkels een plaats kunnen krijgen in de zuidelijker gelegen Hovenpassage of Wereldmarkt.

In de Hoven buiten het plangebied

Het overige winkelaanbod van winkelcentrum In de Hoven luidt als volgt (tabel 4).

Langs de oostwand van de Papsouwselaan, van Minervaweg tot Westlandseweg bevindt zich ook nog een aantal clusters van winkels. In totaal gaat het om zo'n 3.115 m² vvo (circa 3.885 m² bvo) aan winkeloppervlak, waarvan Aldi en de babywoonwinkel de belangrijkste huurders zijn. Aan de zuidzijde van de Hovenpassage, aan de andere kant van de Martinus Nijhofflaan, zijn Albert Heijn, Gall & Gall en ABN/AMRO gehuisvest. Dit 'Albert Heijn-blok' telt circa 1.960 m² vvo (circa 2.400 m² bvo) aan winkelruimten. Bekend is dat dit deelmilieu goed functioneert en dat er uitbreidingsplannen zijn. Deze planvorming is op hoofdlijnen opgenomen in de gebiedsvisie Voorhof Zuidwest (mei 2007).

Tabel 4: Branche-indeling In de Hoven excl. plangebied (situatie 2007), excl. horeca en diensten en leegstand: Papsouwselaan-Oostwand en AH-blok

Branche-indeling	Overig In de Hoven excl. plangebied	
	m ² vvo	Vkp
supermarkt (Aldi en Albert Heyn)	2.755	2
vers. Speciaalzaken	440	6
pers. Verzorging	-	-
<i>Dagelijks</i>	<i>3.165</i>	<i>8</i>
<i>Warenhuis</i>	-	-
kleding/ mode	-	-
schoenen/ lederwaren	285	1
huish. & luxe		
Juwelier		
Optiek	60	1
antiek & kunst		
sport & spel	90	1
Hobby		
media/ boeken		
bloemen, planten & dier		
wit-, bruin- & grijsgoed	160	2
rijwiel (auto & fiets)	130	2
doe-het-zelf	500	2
wonen	600	1
overig (o.a. horen)	80	2
<i>niet-dag</i>	<i>1.910</i>	<i>12</i>
Totaal	5.075	20

In het winkelgebied In de Hoven zijn de Hovenpassage, het Albert Heijn-blok en de Aldi de best functionerende deelmilieus. Het overige winkelaanbod staat onder druk. Met name de winkels aan de oostzijde van de Papsouwselaan hebben een beperkt toekomstperspectief maar functioneren autonoom of profiteren nog in enige mate van de trekkracht van het totale In de Hoven. Voor alle deelgebieden geldt dat de branchering 'historisch' zo is gegroeid. In de huidige opzet is geen duidelijke lay-out terug te vinden en veel (succesvolle) winkeliers zijn in de loop der tijd krap in hun jasje komen te zitten. Het is daarom van belang dat de bestaande winkeliers straks de kans krijgen hun positie te verbeteren en desgewenst meer meters te huren.

3.6 Ruimtelijk-functionele ontwikkelingen

Een belangrijk speerpunt van de herstructureringsopgave(n) in Poptahof vormt de aanpak van winkelcentrum In de Hoven c.q. de Hovenpassage. De doelstelling is om vorm te geven aan de (her)ontwikkeling van de Martinus Nijhofflaan als belangrijke openbare ruimte en om de detailhandelsstructuur te verbeteren. Belangrijk is daarbij dat een kwaliteitsslag wordt gerealiseerd. Het huidige winkelcentrum is naar binnengekeerd (introvert) en gefragmenteerd (vormt geen eenheid). Een verbeterde uitstraling, concentratie en schaalvergroting zijn de krachttermen die moeten leiden tot duurzaamheid en meer aantrekkingskracht.

De planvorming van de Hovenpassage heeft slechts op een deel van het totale winkelgebied In de Hoven (in de definitie van Haaglanden) betrekking. De lokale planvorming gaat namelijk om de Hovenpassage en de winkels aan de westzijde van de Papsouwse laan (de zogenaamde velden 4 en 8 van de herstructurering van de Poptahof).

De ambitie ten aanzien van het plangebied kan als volgt worden verwoord. Door de voorgestane ontwikkeling dient het winkelcentrum verder op de kaart te worden gezet als het tweede winkelcentrum van Delft (na het centrumgebied). De nieuwe Hovenpassage wordt straks gepositioneerd als een volwaardig, modern, lokaal georiënteerd stadsdeelcentrum met een compleet aanbod onder één dak, waar efficiënt gewinkeld kan worden met een hoge slaagkans.

Stedenbouwkundig plan Poptahof

De gemeente Delft heeft eind 2004 het Stedenbouwkundig Plan (SP) Poptahof vastgesteld al kader voor de herstructurering van het noordwestelijk deel van de Voorhof. Hierin wordt de vernieuwing van de Poptahof geregeld, met in begrip van het deel van winkelcentrum In de Hoven dat gelegen is binnen het gebied omsloten door de Provincialeweg, de Westlandseweg, de Papsouwse laan en de Martinus Nijhofflaan. Dus naast het woongebied betreft het de bestaande Hovenpassage en het winkelsgebied aan de westzijde van de Papsouwse laan. Ondermeer gelet op de grote lengte van het winkelgebied wordt in het SP voorgesteld de winkels meer rond de Hovenpassage te concentreren, waarmee tevens de bestaande achterkanten van de Hovenpassage kunnen worden omgevormd tot voorkanten langs de (herin te richten) openbare ruimten. De circa 4500 m² bvo van het bestaande winkelgebied Papsouwse laan West wordt daarbij verplaatst naar de Hovenpassage. De herstructurering van de Hovenpassage is dit later concreet uitgewerkt in het Ontwikkelingsplan Winkelcentrum In de Hoven.

Ontwikkelingsplan Winkelcentrum In de Hoven

De gemeente Delft heeft eind 2005 een ruimtelijk kader opgesteld voor De Hovenpassage (Ontwikkelingsplan Winkelcentrum In de Hoven). Dit is door de raad vastgesteld en is in inhoudelijke zin meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1. Het ontwikkelingsplan vormt de rode draad in de planvorming. Naast aanpassing van de detailhandelstructuur voorziet het Ontwikkelingsplan in een multifunctioneel stedelijk programma, met:

- aanpassing en uitbreiding van het detailhandelsprogramma;
- evenals aanverwante functies (horeca, diensten);
- (her)ontwikkeling van woningen (destijds een toevoeging van 330 woningen, inmiddels aangepast tot ruim 400 voor De Hovenpassage);
- bestaande kantoren;
- parkeervoorzieningen;
- buitenruimte.

Met betrekking tot de Hovenpassage is het volgende plan door de eigenaar van het bestaande centrum in nauw overleg met de gemeente opgesteld. De (huidige) tot het plan behorende commerciële voorzieningen hebben een totale omvang van circa 13.000 m² bvo (incl. horeca en diensten). In de nieuwe situatie krijgt De Hovenpassage een omvang van ongeveer 22.000 m² bvo. De fysieke uitbreidingsruimte bedraagt hiermee circa 9.000 m² bvo, waarvan circa 4500 m² bvo te verplaatsen commerciële voorzieningen van de Papsouwse-

laan West (inclusief horeca en diensten), circa 3000 m² bvo aan nieuwe winkelruimte en circa 1.500 m² bvo aan nieuwe aanvullende commerciële functies (winkelgerelateerde horeca en zakelijke dienstverlening).

Van de 4.500 m² bvo aan te verplaatsen winkelruimtes in de Hovenpassage wordt een deel ingevuld door de verplaatsende ondernemers van de Papsouwselaan West (veld 4 en 8, o.a. Blokker en Kruidvat).

De 3.000 m² bvo (2.400 m² vvo) nieuwe winkelruimte geeft feitelijke uitbreidingsruimte aan en biedt de zittende winkeliers van de Hovenpassage kansen tot schaalvergroting, of biedt de mogelijkheid tot vestiging van nieuwe formules en ondernemers.

Tabel 5: Plan hovenpassage en bruto en netto toevoeging van de functies

	Metrages	Toelichting
Hovenpassage nu	13.000 m ² bvo	Detailhandel, horeca en diensten
Hovenpassage straks	22.000 m ² bvo	Detailhandel, horeca en diensten
Uitbreiding	9.000 m ² bvo	Detailhandel, horeca en diensten
Sanering: Veld 4 + 8, stukjes passage	4.500 m ² bvo	Sanering / verplaatsing
Netto toevoeging	4.500 m ² bvo	Nieuw
Waarvan overige functies	1.500 m ² bvo	Nieuwe horeca en diensten
Netto toevoeging detailhandel in bvo	3.000 m ² bvo	Nieuwe detailhandel
Netto toevoeging detailhandel in vvo	2.400 m ² vvo	Nieuwe detailhandel

De planvorming is echter niet alleen gestoeld op uitbreiding. Zo moet concentratie leiden tot een kwaliteitssprong, en dat de nieuwe Hovenpassage een extrovert karakter krijgt. Dit laatste betekent dat er winkels aan de buitenzijde komen (zie figuur 3). Om de oude structuur te doorbreken is het nodig om een deel van het winkelaanbod te slopen (ofwel de te saneren velden 4 + 8). Tevens wordt getracht om de nieuwe winkels aan de buitenzijde toegankelijker te maken middels een verbeterde verbinding met winkels in de passage. Uitgangspunt voor het gehele complex is een hoge beeldkwaliteit.



Figuur 6: Stedenbouwkundige opzet Hovenpassage (na herontwikkeling) uit Ontwikkelingsplan Winkelcentrum In de Hoven

Naast de winkelvoorzieningen richt de planvorming zich ook op de parkeermogelijkheden, waarvan ook bewoners en bezoekers van de kantoren gebruik maken. Parkeren is nu onder andere mogelijk boven de oude C1000-locatie. Deze bestaande parkeergarage wordt uitgebreid. Daarnaast wordt nieuwe parkeergelegenheid gecreëerd boven/ bij de oude Konmar (wordt binnenkort een C1000 van 2.200 m² bvo). In totaal zou het in het plan gaan om circa 1.275 plaatsen (inmiddels aangepast tot circa 1750 parkeerplaatsen voor de nieuwe Hovenpassage inclusief de Wereldmarkt en de daarboven gelegen woningen).

In het gedeelte dat aansluit op de bestaande Hovenpassage, te weten veld 8 van de Poptahof, zijn plannen om een "Wereldmarkt" te realiseren. Gedacht wordt aan een marktgebouw van totaal circa 3.900 m² verhuurbaar oppervlak (circa 4875 m² bvo) . In de Wereldmarkt komt naast detailhandel ook dienstverlening en horeca. Rekening wordt gehouden met circa 1200 m² vvo (1500 m² bvo) aan nieuwe detailhandel, voor het overige betreft het te verplaatsen m² detailhandel uit het gebied Papsouwselaan West. Buiten het plangebied zijn verschillende ontwikkelingen binnen het winkelgebied In de Hoven. Deze ontwikkelingen hebben ruimtelijk-functioneel een relatie met het plangebied, doch zijn niet thans aan de orde. Aan de oostzijde van de Papsouwselaan is ter plaatse van het voormalige postkantoor (nr. 291) nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van woningen boven een begane grondlaag met ruimte voor commerciële en publieksgerichte functies. Deze begane grond is ongeveer 1900 m² bvo groot. Een supermarkt is hier evenwel niet mogelijk gelet op het door de raad vastgestelde ontwikkelingsplan Papsouwselaan (oktober 2003) alsmede het inmiddels vigerende bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof).

Aan de zuidzijde van de Martinus Nijhofflaan zijn er plannen in voorbereiding om de bestaande Albert Heijn-supermarkt te vergroten met 2000 m² bvo (1600 m² vvo uitbreiding detailhandel) tot een XL. Dit plan past niet in het reeds vigerende bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (en maakt ook geen onderdeel uit van deze partiële herziening), zodat voor deze ontwikkelingen te zijner tijd een nieuw bestemmingsplan zal worden opgesteld.

Conclusie is dat binnen deze partiële herziening de beoogde herstructurering van de Poptahof en de Hovenpassage mogelijk wordt gemaakt. Hierbij wordt er commerciële ruimte verplaatst van de Papsouwselaan West naar het nieuwe winkelcentrum inclusief Wereldmarkt. Het gaat daarbij om 4500 m² bvo. De bestaande Hovenpassage met een omvang van in totaal 13.000 m² bvo wordt daarnaast uitgebreid met 3000 m² bvo detailhandel en 1500 m² dienstverlening en horeca. Voor de ontwikkeling van de Wereldmarkt wordt daarnaast nog 1500 m² nieuwe detailhandel mogelijk gemaakt. Ook worden er voor de Wereldmarkt nog 3375 m² bvo horeca en dienstverlening mogelijk gemaakt.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het totale commerciële programma.

In de Hoven: Hovenpassage + Wereldmarkt

a. detailhandel	m ² bvo
bestaande Hovenpassage	10.550
verplaatsing Papsouwselaan West	4369
uitbreiding/nieuw	3000
uitbreiding Wereldmarkt	1500
<i>totaal</i>	<i>19.419</i>

b. overig (horeca/dienstverlening)	m ² bvo
bestaande Hovenpassage	2450
verplaatsing Papsouwselaan West	131
uitbreiding/nieuw	1500
uitbreiding Wereldmarkt	3375
<i>totaal</i>	<i>7456</i>

totaal (a + b) m² bvo **26.875**

afgerond m² bvo **27.000**

Overige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen

In het plangebied van Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) is de vrije vestiging van supermarkten binnen de bestemming Gemengde Doeleinden niet mogelijk. Zo is in de nieuwbouw ter plaatse van het voormalige postkantoor (Papsouwselaan 291) geen supermarkt toegestaan, omdat dit een categorie 2 bedrijf uit de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is.

Voor het winkelcentrum In de Hoven zijn supermarkten wel mogelijk. Aan de vestiging en uitbreiding van supermarkten binnen het winkelcentrum zijn echter voorwaarden gesteld. Nieuwvestiging en veranderingen buiten de op de plankaart aangegeven locaties kan alleen door toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid. Hiermee kan worden voorkomen dat een ontwrichting van de winkelstructuur ontstaat door bijvoorbeeld teveel supermarkten.

De onderbouwing van de ruimtelijke opbouw is in het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) en de daarbij behorende hoogbouweffectrapportage is geen onderwerp van deze herziening en komt derhalve in deze plantoelichting niet nader aan de orde. In deze herziening worden geen wijzigingen van de massa mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de omgeving. Het in het plan mogelijk gemaakte maximum programma moet binnen dit volume worden gevonden, rekening houdend met onder andere de hoogbouweffectrapportage en het beeldkwaliteitplan.

Het programma dat kan worden gerealiseerd is bepalend voor de benodigde parkeer-capaciteit en is van invloed op de verkeersintensiteiten van het omliggende wegennet. In het onderstaande is een overzicht van het programma opgenomen.

Op hoofdlijnen wijkt dit programma niet af van het programma zoals dat in het bestemmingsplan Zuidwest 1 was opgenomen. Wel is het programma verder uitgewerkt op basis van de nieuwe inzichten uit de voorbereiding van bouwplannen voor verschillende delen.

Bij deze uitwerking is onder andere de invulling van het mogelijke woonprogramma verder uitgewerkt mede op basis van marktonderzoek. Hierbij is het aantal woningen aangepast als gevolg van de behoefte aan kleinere woningen dan eerst was aangenomen.

Omdat de exacte invulling van de plannen in een later stadium, mede op basis van de inzichten op dat moment, wordt uitgewerkt is een bandbreedte opgenomen, met een verwachte ondergrens en een verwachte bovengrens. Daarnaast heeft een afronding van het metrage plaatsgevonden. Opgemerkt wordt dat de plannen gefaseerd zullen worden gerealiseerd en dat een bestemmingsplan bebouwing toelaat en niet verplicht stelt (toelatingsplanologie). Natuurlijk moet per deelfase wel aan bepaalde eisen worden voldaan, zoals voldoende parkeergelegenheid voor de verschillende functies.

functie	minimum aantal woningen en m² bvo	maximum aantal woningen en m² bvo
wonen De Hovenpassage	300	403
wonen veld 8 (Wereldmarkt)	130	147
detailhandel	19.500	19.500
horeca	1500	3000
dienstverlening maatschappelijk/commercieel	3000	4500
kantoren (bestaand)	20.000	20.000

Ook het laden en lossen bij de bestaande en nieuwe winkels is geregeld in het bestemmingsplan en wordt niet gewijzigd in deze herziening. Uitgangspunt zijn inpandige laad- en losvoorzieningen bij de twee supermarkten. De overige laad- en losvoorzieningen zijn ook mogelijk binnen de bestemming en zullen bij de uitwerking in concrete bouwplannen voor de verschillende fasen nader worden vormgegeven, waarbij er sprake is van maatwerk voor de verschillende winkels in een bepaalde fase. Gelet op de fasering van de plannen is het niet mogelijk en gewenst deze voorzieningen concreet te bestemmen, doch het belang van deze voorzieningen voor het functioneren van het winkelcentrum wordt door betrokken partijen volledig onderkend.

Voorts wordt ook in de openbare ruimte rekening gehouden met voldoende laad- en losplaatsen langs de Martinus Nijhofflaan, Papsouwselaan en de Troelstralaan. Deze plaatsen worden in de inrichtingsplannen voor deze openbare ruimte opgenomen. Dergelijke plannen worden in overleg met de bevolking opgesteld. Deze voorzieningen zijn mogelijk binnen de door GS goedgekeurde bestemming Verkeersdoeleinden 1 en 2.

In het Ontwikkelingsplan was opgenomen dat op termijn rekening wordt gehouden met de mogelijke omzetting van de kantoorruimte in Torenhove naar woningen, indien de behoefte aan kantoorruimte aanleiding toe is. Op zich bestaat deze wens nog steeds, doch binnen de planperiode wordt hiermee vooralsnog geen rekening mee gehouden. Derhalve is bij de hiervoor beschreven programmatische bandbreedte (en de daarop gebaseerde onderzoeken) met deze omzetting ook geen rekening gehouden. Wanneer een dergelijke transformatie daadwerkelijk aan de orde komt, zal hiervoor een apart (postzegel) bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure gebracht.

Ruimtelijke gevolgen ontwikkeling winkelcentrum

In het verlengde van het door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Poptahof is in het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 en vervolgens deze partiële herziening een ruimtelijk volume van de bebouwing geregeld. In het kader van het opstellen van deze plannen is naar de verschillende effecten van de nieuwbouw gekeken. Ondermeer is in de Hoogbouweffectrapportage (HER) onderzoek gedaan naar de bezonningseffecten van de nieuwbouw. De HER is als bijlage bij het bestemmingsplan Zuidwest 1 door de raad vastgesteld. Naast de aan de Martinus Nijhofflaan geplande hoogbouw is de invloed van de nieuwbouw op de bezonning ook onderzocht voor de zijde van de Papsouwselaan, waar reeds woningen aanwezig zijn tegenover het winkelcentrum. In het bezonningsonderzoek was alleen de bestaande situatie niet volledig juist weergegeven, waardoor de verandering van de bezonning niet maar het verwachte feitelijke effect wel in beeld is gebracht. Conclusie van dit onderzoek is dat de bezonningssituatie voor de bestaande woningen wel verandert, doch dat deze verandering niet onaangaand wordt geacht. In de bijlage is het bezonningsonderzoek met een juiste weergave van de bestaande situatie opgenomen. Ook het volume van de nieuwbouw in relatie tot de breedte van het straatprofiel is volledig aanvaardbaar voor een dergelijke situatie.

4 Verkeer: parkeren en ontsluiting plangebied

bestaande situatie

Bij het winkelcentrum zijn nu verschillende parkeerterreinen op maaiveld aanwezig, met in totaal ongeveer 290 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Aan de zijde van de Martinus Nijhofflaan is een parkeerterrein van circa 90 parkeerplaatsen aanwezig en aan de zijde van de Troelstralaan een terrein met circa 100 parkeerplaatsen. Bij de voormalige Konmar-supermarkt (in najaar wordt hier een nieuwe C1000-supermarkt geopend) is een terrein met circa 50 parkeerplaatsen ontsloten vanaf de Troelstralaan aanwezig. Daarnaast liggen er nog verschillende parkeerplaatsen langs de Troelstralaan (circa 50).

Het parkeerdek op de huidige C1000-supermarkt aan de westzijde van het winkelcentrum biedt ruimte aan ongeveer 125 parkeerplaatsen. Dit parkeerdek wordt vanaf de Aart van der Leeuwlaan ontsloten. Bij het kantoorgebouw Torenhoven zijn geen aparte parkeerplaatsen aanwezig.

In totaal zijn circa 415 parkeerplaatsen bij het winkelcentrum In de Hoven aanwezig.

beleid

De gemeenteraad heeft in 2003 nieuwe parkeernormen vastgesteld, die in 2006 met enkele toevoegingen opnieuw zijn vastgesteld. Voor de bepaling van het benodigde aantal parkeerplaatsen is van de eerder genoemde telgegevens gebruik gemaakt evenals van de nieuwe regelgeving en beleid ten aanzien van de parkeernormen. Dit beleid is ook gehanteerd in het door de raad vastgestelde Ontwikkelingsplan Winkelcentrum In de Hoven dat in het bestemmingsplan is verwerkt.

In de parkeernota wordt uitgegaan van een gedifferentieerde parkeernorm. In plaats van één standaard voor de gehele stad, is onderscheid gemaakt in de gebiedstypen "binnenstad", "schil" en "buitengebied" en zijn verschillende woningtypen (van dure koop tot goedkope huur) onderscheiden. De parkeernormen zijn daaraan gerelateerd. Voor het plangebied moet rekening worden gehouden met de normen voor "buitengebied". Door de aanwezigheid van een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding (tramlijn 1) in de directe nabijheid mag de parkeernorm voor de woningen met 10% worden verlaagd. Voor niet-woonfuncties wordt in de nota verwezen naar de richtlijnen van het CROW (juni 2003). Voor het bestaande kantoorgebouw Torenhove wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van 200 parkeerplaatsen voor 20.000 m² bvo. Deze parkeerplaatsen zijn op bepaalde momenten ook voor andere functies te gebruiken (dubbelgebruik), doch overdag zijn deze parkeerplaatsen voor 100% nodig.

gewenste ontwikkeling

Uitgangspunt van het Delftse parkeerbeleid, en dus ook bij de ontwikkeling van het winkelcentrum, is dat parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd. De bestaande parkeerterreinen op maaiveld worden bebouwd, zodat het parkeren inpandig zal moeten worden opgelost.

Essentieel onderdeel vormt hierin de parkeerbalans. In deze balans worden alle gegevens verzameld die van invloed kunnen zijn op de parkeerbehoefte van alle functies die worden gerealiseerd. Daarnaast is het van groot belang dat tijdens de gefaseerde realisatie van het winkelcentrum per fase voldoende parkeerplaatsen (al dan niet tijdelijk) aanwezig zijn.

aantal benodigde parkeerplaatsen Winkelcentrum De Hovenpassage & Wereldmarkt

Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van het hiervoor opgenomen maximale programma in de eindsituatie van zowel winkelcentrum In de Hoven als de Wereldmarkt. Indien een kleiner programma wordt gerealiseerd heeft dit ook gevolgen voor de parkeerbalans en zullen naar verwachting minder parkeerplaatsen nodig zijn.

parkeerbalans

Om inzicht te krijgen in de parkeerbehoefte van de uiteindelijke situatie is de parkeerbehoefte van alle voorzieningen in kaart gebracht en in een tabel gezet. De parkeerbehoefte

van de verschillende functies varieert echter per dagdeel. In de eerste tabel is daarom de bezettingsgraad voor de functies weergegeven op verschillende tijden per dag, conform de CROW richtlijnen. Aan de hand hiervan kan worden bepaald of dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is.

Bezettings- graad	Werkdag				Zaterdag		Zondag
	overdag	middag	avond	koopavond	middag	avond	middag
wonen	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
winkelen	30%	70%	20%	100%	100%	0%	0%
werken	100%	100%	5%	10%	5%	0%	0%

Rekening houdend met de gemeentelijke parkeernorm voor de verschillende functies in relatie tot het programma resulteert dat per functie in de parkeerbehoefte in navolgende tabel.

functie	max. omvang	norm	bewoners	werknemers	bezoekers	totaal
woningen In de Hoven	403 vrije sector midden/laag	1,53 pp/woning	508	-	109	617
woningen Wereldmarkt	66 vrije sector midden/laag	1,53 pp/woning	83	-	18	101
	81 sociale huur > 2kamers	1,26 pp/woning	80	-	22	102
winkelcentrum In de Hoven + Wereldmarkt	19.500 m ² detailhandel	3,50 pp/100 m ²	-	102	580	683
	3.000 m ² horeca	3,50 pp/100 m ²	-	16	89	105
	4.500 m ² dienstverlening	3,50 pp/100 m ²	-	24	134	158
kantoren Torenhove	20.000 m ²	1,00 pp/100 m ²	-	190	10	200

Door de gegevens uit beide tabellen te combineren ontstaat een volgende parkeerbehoefte, rekening houdend met dubbel gebruik.

parkeerbalans	Werkdag				Zaterdag		Zondag
	overdag	middag	avond	koopavond	middag	avond	middag
vs midden/laag privé	469	469	469	469	469	469	469
vs midden/laag	124	149	249	224	149	149	174
sociale huur > 2k	51	61	102	92	61	61	71
winkelcentrum	284	662	189	945	945	0	0
kantoren	200	200	10	20	10	0	0
totaal	1128	1541	1019	1750	1634	679	714

Bij deze parkeerbalansen wordt er vanuit gegaan dat voor de vrije sector woningen per woning 1 privé parkeerplaats gereserveerd wordt. Deze kan dus niet worden benut voor dubbelgebruik. Op het maatgevende dagdeel (koopavond) is sprake van een maximale parkeerbehoefte van in totaal 1750 parkeerplaatsen. Zoals hiervoor reeds is aangegeven wordt in dit plan geen rekening gehouden met de mogelijke omzetting van de kantoren in Torenhove naar woningen binnen de planperiode en daarmee de effecten hiervan op de parkeerbehoefte. Wel wordt rekening gehouden met een beperkt aantal parkeerplaatsen ten behoeve van veld 10 van de Poptahof, zodat het maximum aantal parkeerplaatsen afgerond uitkomt op 1800 parkeerplaatsen. Dit aantal was in het ontwerp van de partiële herziening reeds opgenomen als maximum.

De verschillende onderzoeken (intensiteiten, luchtkwaliteit) zijn afgestemd op dit aantal van 1750 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen van veld 10 maken reeds onderdeel uit van de nieuwe situatie, zoals die in het verkeersmodel is opgenomen voor de Poptahof, zodat dit geen extra verkeersdruk met zich meebrengt voor de omliggende wegen.

ontsluiting van het winkelgebied

Het toekomstige winkelcentrum en Wereldmarkt alsmede de daarboven gelegen woningen krijgen gebouwde parkeervoorzieningen. De noodzakelijk parkeervoorzieningen (zie ook hiervoor) worden voornamelijk geconcentreerd in twee parkeergarages aan weerszijden van het winkelcentrum, namelijk aan de zijde van de Aart van der Leeuwlaan en aan de zijde van de Papsouwselaan. De twee hoofdtoegangen van de parkeervoorzieningen worden ook bij deze twee parkeergarages gemaakt. Daarnaast wordt er rekening mee gehouden dat er desgewenst aanvullende toegangen vanaf de Martinus Nijhofflaan kunnen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld voor bewonersgarages. Deze toegangen zijn op de plankaart met een aanwijzing aangegeven.

Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat het verkeer behorend bij het winkelcentrum, Wereldmarkt en boven gelegen woningen gebruik zal maken van de twee toegangen van de parkeergarages. Er wordt in de plannen rekening mee gehouden dat deze twee garages binnen de nieuwbouw met elkaar zullen worden verbonden voor autoverkeer, ten einde een optimaal gebruik van de parkeergelegenheid te verkrijgen.

De verkeersproductie per etmaal van de woonbebouwing van de Poptahof is berekend op basis van standaard parameters voor verkeersproductie en verkeersattractie. De verkeersproductie van het winkelcentrum, de Wereldmarkt en bovengelige woningen is berekend op basis van kengetallen van de verkeersproductie per parkeervak. Deze kengetallen zijn afgeleid van het gebruik van Delftse parkeergarages (Zuidpoortgarages en Phoenixgarage). Capaciteitsberekeningen worden gemaakt voor het drukste uur van de dag. In Delft is dat de avondspits tussen 17 en 18 uur. In dat uur is 8,2% van het dagelijkse gemotoriseerd verkeer op de weg. In de ochtendspits is dat 7,4%. In winkelgebieden is de zaterdagmiddag tussen 14 en 15 uur ook druk, maar omdat er dan veel minder woon-werkverkeer op de weg is, is het rond die tijd niet drukker dan tijdens de avondspits. De capaciteitsberekeningen zijn daarom alleen voor de avondspits gemaakt. Hiervoor is gebruik gemaakt van het statisch verkeersmodel Visum van de gemeente Delft. Dit model is in 2002 ontwikkeld en heeft als prognosejaar 2020. In het prognosejaar 2020 is verondersteld dat alle in 2002 bekende plannen zijn gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld Technopolis, Spoorzone, Harnaschpolder en Poptahof. In 2020 is verondersteld dat de N470 is aangelegd en de Delftse verkeerscirculatie conform het LVVP is uitgevoerd. In de periode 2002 tot heden is er gewerkt aan de planvorming voor de Poptahof. In die periode is de verkeerscirculatie veranderd en het bouwprogramma ook. De nieuwe verkeerscirculatie is overgenomen in het verkeersmodel 2020. Voor de wijzigingen in de bouwplannen is handmatig een toeslag berekend. Deze berekening is gebaseerd op kengetallen die zijn afgeleid uit het Mobiliteitsonderzoek Nederland (MON). In het model is het hiervoor beschreven toekomstige programma meegenomen.

Met een statisch verkeersmodel is het mogelijk om een betrouwbare intensiteit voor de hoofdwegen te schatten. Deze wegen zijn met dikke lijnen aangegeven in figuur 7. De dunne gele lijnen zijn woonstraten. De intensiteiten die daarvoor berekend worden zijn illustratief. Uit figuur 7 blijkt dat nergens in het plangebied extreem hoge verkeersintensiteiten berekend zijn. De Papsouwselaan heeft een verkeersintensiteit van ongeveer 1200 mvt/uur (twee richtingen opgeteld). Nabij de Westlandseweg, is de intensiteit ongeveer 1800 mvt/uur. Op de Martinus Nijhofflaan is de verkeersintensiteit ongeveer 600 mvt/uur en nabij de Provincialeweg 1500 mvt/uur. In figuur 8 is een relatie gelegd tussen de verkeersintensiteit en de capaciteit van een weg. Voor de Papsouwselaan en Martinus Nijhofflaan is de capaciteit van 1200 mvt/uur per richting per rijstrook.

Alle wegvakken met een verhouding intensiteit/capaciteit die minder is dan 75% kunnen het verkeer zonder vertraging verwerken. In de figuur 8 zijn deze wegen groen gekleurd. In de gele wegvakken kan filevorming ontstaan en de rode wegvakken zijn overbelast. Uit de figuur blijkt dat er maar twee wegvakken tijdens het drukste uur van de dag geel geworden zijn. Het wegennet kan het verkeer dus uitstekend verwerken. Ook de ritten van en naar de parkeergarages leiden niet tot congestie. Bijna alle wegen zitten ver beneden de capaciteit en blijven dus groen.



figuur 7: verkeersintensiteiten avondspitsuur



figuur 8: relatie intensiteit - capaciteit wegvakken

Ter controle is een tweede berekening op basis van de parkeervakken gemaakt. Deze berekening is gebaseerd op de praktijkcijfers van grote garages in de binnenstad, namelijk de Zuidpoortgarage (900 vakken) en de Phoenixgarage (220 vakken). Op een gemiddelde werkdag wordt een parkeervak in de binnenstadsgarages 1,8 keer per dag gebruikt. Het drukste uur is tussen 17 en 18 uur. Dan verlaat ongeveer 9% van het dagelijkse verkeer de garage en rijdt 8,5% de garage binnen. Dit levert voor de parkeergarages van De Hovenpassage en Wereldmarkt in de beoogde eindsituatie (maximaal 1800 vakken) 272 aankomsten en 282 vertrekken op. Volgens het verkeersmodel (zie figuur 7) zijn er 380 (210 + 170) aankomsten en 250 (140 + 110) vertrekken.

Het lijkt er dus op dat het verkeersmodel een overschatting van de aankomsten heeft en een lichte onderschatting van de vertrekken. Er is dus eerder met te veel dan te weinig verkeer gerekend.

De conclusie luidt dat het wegennet het verkeer zoals mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan dus goed kan verwerken. Er zal in de toekomst naar verwachting geen congestie ontstaan.

5 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is in het kader van het bestemmingsplan twee maal onderzocht: in eerste instantie voor de vaststelling van het bestemmingsplan (luchtkwaliteitonderzoek d.d. 2 mei 2006), en vervolgens voor de herziening van dit bestemmingsplan (luchtkwaliteitonderzoek d.d. 10 oktober 2007). De gemeente Delft heeft op 2 juli 2008 aan DHV opdracht gegeven voor het actualiseren van het luchtkwaliteitonderzoek. Dit is gedaan omdat per 15 november 2007 de Wet luchtkwaliteit in werking is getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit van 2005, waarop de vorige onderzoeken zijn gebaseerd. Tegelijkertijd met de nieuwe Wet luchtkwaliteit is de "ministeriële regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007" in werking getreden o.a. te vervanging van de Meet- en rekenvoorschriften van 2005. Het ministerie van VROM heeft ook nieuwe scenario's vrijgegeven voor het berekenen van de toekomstige luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit dient op grond van de Wet luchtkwaliteit getoetst te worden aan de grenswaarde voor fijn stof (vanaf 2005 van kracht) en de grenswaarde voor stikstofdioxide die vanaf 2010 van kracht wordt. Tot 2010 wordt stikstofdioxide alleen inzichtelijk gemaakt en vergeleken met de zogenaamde plandrempel. De plandrempel geeft aan of redelijkerwijs te verwachten is dat in 2010 aan de grenswaarde wordt voldaan.

Omdat aangetoond moet worden dat de luchtkwaliteit ook de in toekomst voldoet, is er gebruik gemaakt van verkeersprognoses uit het gemeentelijk verkeersmodel 2020. Hierin zijn alle nieuwe ontwikkelingen in Delft tot 2020 opgenomen, dus ook de ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied. Op alle wegen in het bestemmingsplangebied nemen de intensiteiten in meer of mindere mate toe ten opzichte van de huidige situatie. Door het verkeersmodel 2020 te gebruiken voor de berekening van de luchtkwaliteit, kan met zekerheid worden gesteld dat het bestemmingsplan nu en in de toekomst voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

Voor het geactualiseerde luchtkwaliteitonderzoek wordt verwezen naar het Luchtkwaliteit onderzoek van 29 juli 2008.

Alle wegen in het bestemmingsplangebied waar een noemenswaardige hoeveelheid verkeer rijdt zijn onderzocht. Woonstraten (intensiteiten ruim onder de 4.000 voertuigen per etmaal) zijn buiten het onderzoek gehouden omdat hier geen overschrijdingen van de normen te verwachten zijn. Deze zijn gevat onder een categorie "overige wegen" met een intensiteit van minder dan 4.000 voertuigen per etmaal. De verkeersintensiteiten die voor de luchtkwaliteitberekeningen zijn gebruikt betreffen etmaalgemiddelde intensiteiten uit het gemeentelijk verkeersmodel voor 2020.

Conclusie

In het geactualiseerde onderzoek (juli 2008) is aangetoond dat het bestemmingsplan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit. In 2008 (het jaar van vaststelling van de partiële herziening en daarmee ook het toetsjaar voor fijn stof) voldoen alle wegen in het bestemmingsplangebied aan de grenswaarden voor fijn stof (PM_{10}) en de plandrempel voor stikstofdioxide (NO_2). In 2010 (het jaar waarin de grenswaarde voor NO_2 van kracht wordt) voldoet het bestemmingsplan aan de grenswaarde voor NO_2 . Ook ná 2010 blijft het bestemmingsplan aan de grenswaarden voldoen.

6 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 10 Bro is het ontwerpbestemmingsplan op 20 november 2007 gestuurd naar de volgende overlegpartners:

1. Hoogheemraadschap van Delfland, Delft
2. Eneco Energie, Delft
3. VROM Inspectie, Rotterdam
4. KPN, Utrecht
5. Gasunie, Waddinxveen
6. Tennet, Arnhem
7. Ministerie van Defensie, Utrecht
8. REO Haaglanden, Den Haag
9. Provincie Zuid-Holland, Den Haag

De volgende instanties hebben meegedeeld geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan te hebben:

1. Hoogheemraadschap van Delfland, Delft
2. Eneco Energie, Delft
3. VROM Inspectie, Rotterdam
4. KPN, Utrecht
5. Gasunie, Waddinxveen
6. Tennet, Arnhem
7. Ministerie van Defensie, Utrecht

REO Haaglanden heeft op 6 februari 2008 schriftelijk gereageerd te kunnen instemmen met de ontwikkelingen van het winkelcentrum zoals die in de Partiële Herziening mogelijk worden gemaakt.

De provincie Zuid-Holland kan ook instemmen met de inhoud van het plan, doch merkt op dat het besluit Luchtkwaliteit 2005 inmiddels is vervallen en de nieuwe wet- en regelgeving.

De partiële herziening is vervolgens als ontwerpplan in procedure gebracht daar het voornamelijk een juridische reparatie betreft van het (moeder)bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1.

Het ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening In de Hoven ex artikel 30 WRO van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) heeft ter inzage gelegen in de periode van 27 november 2007 tot en met 7 januari 2008 met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke en mondelinge zienswijzen. De terinzagelegging is gepubliceerd in de Stadskrant van 25 november 2007, de Delftse Post van 23 november 2007 en de Staatscourant van vrijdag 23 november 2007. Ook is op 3 december gelegenheid geboden tot het mondeling naar voren brengen van zienswijzen

Er zijn 6 zienswijzen ingediend, waarvan er 2 naar aanleiding van overleg zijn ingetrokken. De 4 resterende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota Zienswijzen.

De partiële herziening van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de ingediende overlegreacties en zienswijzen.

De volgende stap is dat de herziening, inclusief de nota zienswijzen en overleg ter behandeling aan de commissie Ruimtelijke Ordening wordt aangeboden. Vervolgens wordt het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Na vaststelling wordt het plan verzonden aan de gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland (GS). Het plan wordt ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende die periode kunnen indieners van zienswijzen tegen het vastgestelde plan bedenkingen

indienen bij GS. Tegen wijzigingen van het vastgestelde plan kan een ieder bedenkingen gedurende de ter inzage termijn.

Na goedkeuring van het plan door GS staat gedurende zes weken voor belanghebbende de mogelijkheid open tegen het goedkeuringsbesluit beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van het "moederplan" bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) is door reclamanten ingegaan op de twijfel over de financiële haalbaarheid van de verschillende ontwikkelingen binnen het plangebied. In de uitspraak RvS d.d. 9 juli jl. over het bestemmingsplan ZW 1 acht de Afdeling deze twijfel niet aannemelijk en zijn de beroepsgronden ongegrond verklaard. Hiermee wordt de financiële uitvoerbaarheid voor het moederplan voldoende geacht. De uitvoerbaarheid van de Wereldmarkt (veld 8 van de Poptahof) moet in dat licht worden gezien.

Met betrekking tot de financiële haalbaarheid van het winkelcentrum In de Hoven kan in aanvulling op het moederplan worden gesteld dat de gemeente hier gronden uitgeeft aan de eigenaar/ontwikkelaar van het bestaande winkelcentrum. Over deze ontwikkeling is tussen partijen een overeenkomst gesloten op basis waarvan de gemeente (gefaseerd) gronden tegen marktconforme prijzen uitgeeft. De ontwikkelaar is (financieel) verantwoordelijk voor de realisatie van de nieuwe bebouwing van het winkelcentrum alsmede aanpassingen aan het bestaande winkelcentrum. Hiermee is tevens de financiële uitvoerbaarheid voldoende geborgd.

VOORSCHRIFTEN

BEHORENDE BIJ

DE PARTIËLE HERZIENING IN DE HOVEN EX ARTIKEL 30 WRO

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN ZUIDWEST DEELGEBIED 1 (VOORHOF)

20 augustus 2008

Artikel 1 Van toepassing verklaring

Op deze herziening zijn de voorschriften van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) vastgesteld op 30 november 2006 en gedeeltelijk goedgekeurd op 17 juli 2007 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2 Gemengde doeleinden 1

1. Bestemmingsomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor GEMENGDE DOELEINDEN 1 zijn bestemd voor:

- a. wonen tot ten hoogste 550 woningen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. kantoren met een maximum oppervlak van 20.000 m² bvo;
- c. detailhandel met een maximum oppervlak van 19.500 m² bvo;
- d. horeca met een maximum oppervlak van 3000 m² bvo met een maximum oppervlak van 200 m² bvo per vestiging;
- e. dienstverlening;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. bedrijven, met dien verstande dat seksinrichtingen en bedrijven zoals bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder en artikel 2.4 Inrichtingen- en vergunningenbesluit behorende bij de Wet milieubeheer niet zijn toegestaan;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "consumenten-vuurwerkverkooppunt" een verkooppunt voor consumenten-vuurwerk;
- i. met in achtneming van onder c, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "supermarkt toegestaan" detailhandel behorend tot categorie 2 van de LvB met een maximum oppervlak van 4.850 m² bvo;
- j. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeerlagen", waarbij geldt dat binnen deze volledige bestemming maximaal 1800 parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd;
- k. en bijbehorende voorzieningen met uitzondering van parkeerplaatsen.

waarbij geldt dat:

- I. de onder a tot met h genoemde functies uitsluitend zijn toegestaan voor zover zij behoren tot categorie 1 van de LvB, met uitzondering van onder e en i welke tevens tot categorie 2 van de LvB zijn toegestaan;
- II. de onder c tot en met i genoemde functies slechts zijn toegestaan op de begane grond en de 1^e verdieping;
- III. de onder d tot en met g genoemde functies mogen gezamenlijk maximaal 7.500 m² bvo bedragen;
- IV. de onder j genoemde functie eveneens in maximaal twee bouwlagen onder peil is toegestaan.

2. Bouwvoorschriften

In en op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. in afwijking van artikel 1 lid 14 van de voorschriften van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 mag de bouwhoogte van de bouwlaag op de begane grond maximaal 6 meter hoog zijn;

- b. bebouwing boven goothoogte is slechts toegestaan binnen het profiel als opgenomen in figuur 1 van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1, tenzij het bebouwingsvlak op de plankaart is aangewezen met een *;
 - c. dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
 - d. een dakkapel mag maximaal een derde bedragen van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst;
 - e. de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte van de hoofdgebouwen mag worden overschreden door vergrotingen van het hoofdgebouw en dakterrasafscheidingsen, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen, zoals in figuur 1 van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 is weergegeven;
 - f. de nokhoogte van het denkbeeldige kapprofiel in figuur 1 van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 mag maximaal 4 meter bedragen met een hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel van maximaal 55°;
 - g. de hoogte van de dakterrasafscheidingsen mag maximaal 1,5 meter bedragen;
 - h. ter plaatse van de aanduiding "parkeerlagen" mag vanaf de 1^e verdieping maximaal eenzelfde aantal lagen met parkeerplaatsen worden gebouwd, dat correspondeert met het cijfer na de aanduiding op de plankaart;
 - i. de in- en uitgang van een parkeergarage is uitsluitend binnen een afstand van 10 meter aan weerszijden van de aanduiding "in- en uitgang parkeergarage" toegestaan op de begane grond;
 - j. ter plaatse van de aanduiding "overkraging" is geen bebouwing toegestaan op de begane grond;
 - k. ter plaatse van de aanduiding "overkraging hoogbouw" is een overbouw van 50% toegestaan, waarbij een hoogte van tenminste 40 meter, gemeten vanaf peil, wordt vrijgehouden;
 - l. binnen een afstand van 35 meter aan weerszijden van de aanduiding "voetgangersroute" is uitsluitend een voetgangersroute van tenminste 10 meter breedte toegestaan op de begane grond.
3. Specifieke gebruiksvoorschriften
Aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, voor zover:
- a. het bvo ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 40% van het bvo van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB
- l. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 1 om de onder a tot en met c en e tot en met g genoemde functies uit categorie 2 van de LvB mogelijk te maken met uitzondering van bedrijven die in de LvB een kader om de categorie hebben;

- b. het bepaalde in lid 1 om de onder a tot en met c en e tot en met g genoemde functies uit categorie 2 van de LvB toe te laten die niet genoemd worden in de LvB;
- c. het bepaalde in lid 1 onder a om aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te laten die niet genoemd worden in de LvB;
- d. het bepaalde in lid 1 onder i om met in acht neming van het maximum oppervlak in het genoemde lid, mede buiten de aanduiding "supermarkt" detailhandel behorend tot categorie 2 van de LvB mogelijk te maken.

II. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstellingen indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot maximaal categorie 1 en indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit en economisch functioneren, met inbegrip van de branchering van het winkelcentrum alsmede de stedenbouwkundige kwaliteiten.

5. Vrijstellingsbevoegdheid seksinrichtingen

Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder g voor het uitoefenen van een seksinrichting, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. binnen het gehele gemeentelijke grondgebied zijn maximaal 2 seksinrichtingen toegestaan;
- b. binnen een straal van 250 meter vanaf NS-stations en binnen een straal van 50 meter vanaf gebedshuizen en scholen zijn seksinrichtingen niet toegestaan;
- c. de afstand tussen de seksinrichting en de dichtstbijzijnde woning van een derde dient minimaal 10 meter te bedragen;
- d. de onderlinge afstand tussen de 2 seksinrichtingen dient minimaal 50 meter te bedragen;
- e. ten behoeve van de seksinrichting dient in voldoende mate in parkeergelegenheid voor de bezoekers te zijn voorzien;
- f. een seksinrichting in de vorm van een raamprostitutiebedrijf is niet toegestaan.

6. Vrijstellingsbevoegdheid bouwvoorschriften parkeerlagen en entree parkeergarage

I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2, onder h voor het overschrijden van het maximaal aantal lagen met één extra parkeerlaag, met in achtneming van het bepaalde in lid 1, onder j en sub III;
- b. het bepaalde in lid 2 onder i om een extra in- en uitgang voor een parkeergarage te bouwen.

II. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstellingen indien deze noodzakelijk is voor een betere stedenbouwkundige kwaliteit en waarbij er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het leefklimaat van de omgeving.

7. Vrijstellingsbevoegdheid dakopbouwen, dakkapellen en dakterrassen
- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
- a. het bepaalde in lid 2, onder c voor het plaatsen van dakkapellen in het dakvlak aan de zij- en voorgevelzijde van het hoofdgebouw;
 - b. het bepaalde in lid 2, onder e voor het plaatsen van dakopbouwen buiten het denkbeeldige kapprofiel aan de achterzijde, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van het denkbeeldige kapprofiel, zoals weergegeven in figuur 1 van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1;
 - c. het bepaalde in lid 2, onder g voor het plaatsen van een dakterrasafscheiding buiten het denkbeeldige kapprofiel, waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter mag bedragen, zoals weergegeven in figuur 1 van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1.
- II. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstellingen indien de gebruiks- mogelijkheden en verblijfskwaliteit van de aangrenzende en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden aangetast. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan:
- a. de bezonningssituatie op de aangrenzende erven en tuinen;
 - b. de privacy;
 - c. de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het straatbeeld; de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel.

Artikel 3 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:

Partiële herziening In de Hoven ex artikel 30 WRO van het bestemmingsplan Zuidwest
deelgebied 1 (Voorhof).