

Gewijzigd raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad

Van : college van B&W
Datum : 7-juli-2020
Pfh. : Bas Vollebregt en Martina Huijsmans
Steller : M.A.Koopman
tel.nr. : 06-45745819
e-mail : makoopman@delft.nl
Programma :
Registratie nr. : 4315108
BBV : 4315104
Griffienr. : 2028610

Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Bacinol'

Gevraagde beslissing:

1. Het bestemmingsplan met plannaam 'Bacinol' en met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0040-2001 inclusief en overeenkomstig de Nota zienswijzen conform de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende bijlagen, waaronder de Nota zienswijzen, langs elektronische weg gewijzigd vast te stellen, waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO.0503.BP0040-2001 als ondergrond is gebruikt;
2. De analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'Bacinol' vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
4. Het bestemmingsplan 'Bacinol' met de bijbehorende relevante stukken gewijzigd vast te stellen, bekend te maken en ter visie te leggen.

Samenvatting

Met het bestemmingsplan 'Bacinol' wordt voorzien in herstel van de bestemmingen op een deel van het DSM terrein dat beter bekend is als het Bacinol-terrein. Een en ander in het verlengde van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 6 december 2017, met kenmerk: ECLI:NL:RVS:2017:3305. In deze uitspraak is de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om de vastgestelde planschade (ten bedrage van EUR 1.370.000,-, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 22 april 2013) onder voorwaarden te compenseren in natura. Inmiddels is (ter meerdere zekerheid) voorzien in een gecombineerde vaststellings- en anterieure overeenkomst ter afdoening van de planschadeclaim, waarbij de gemeente en DSM overeenkomen dat de compensatie in natura bestaat uit twee onderdelen:

- a. het in procedure brengen en door de gemeenteraad doen vaststellen en onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan 'Bacinol', én;
- b. het ten behoeve van de ontwikkeling van het Bacinolterrein realiseren van een nieuwe ontsluiting van het Bacinolterrein op de openbare weg in de vorm van een ontsluitingsconstructie voor rekening en risico van de Gemeente.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Bacinol' vast te stellen, teneinde invulling te geven aan één van beide onderdelen uit bovenaangehaald afsprakenkader.

1. Aanleiding

Voor een deel van het DSM terrein dat beter bekend is als het Bacinol-terrein, zijn in het bestemmingsplan 'Spoorzone' specifieke bestemmingen opgenomen (waaronder Spoorwegdoeleinden I, Verkeersdoeleinden, Groenvoorzieningen). Naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Spoorzone' heeft DSM een planschadeverzoek ingediend. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een gerechtelijke uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 6 december 2017, met kenmerk: ECLI:NL:RVS:2017:3305. .

In deze gerechtelijke uitspraak is de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om de vastgestelde planschade (ten bedrage van EUR 1.370.000,-, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 22 april 2013) onder voorwaarden te compenseren in natura. Compensatie in natura kan onder andere plaatsvinden door middel van vaststelling een bestemmingsplan waarbij ten gevolge van de toekenning van bestemmingen wordt voorzien in een waardecreatie van de betrokken gronden. Het voornoemde heeft aanleiding gevormd voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Bacinol'.

2. Bevoegdheid

Ingevolge artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

3. Historie / relatie met eerdere besluiten/ proces

Planschadezaak:

DSM heeft als gevolg van het bestemmingsplan 'Spoorzone' (vastgesteld door de Gemeenteraad op 13 februari 2006, onherroepelijk geworden op 23 april 2008) planschade geleden door het verlies aan bouw- en gebruiksmogelijkheden (in de vorm van het exploiteren van een industrieterrein). DSM had deze mogelijkheden in eerste instantie onder het Uitbreidingsplan van Delft 1932.

Op 22 april 2013 heeft DSM verzocht om vergoeding van planschade die zij heeft geleden als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Spoorzone'. Bij besluit d.d. 3 juni 2014 heeft de Gemeente een tegemoetkoming in de door DSM geleden planschade toegewezen in de vorm van (geheel of gedeeltelijk) herstel van bouw- en gebruiksmogelijkheden op voornoemde percelen.

DSM heeft tegen dat besluit beroep ingesteld bij de rechtbank Den Haag. Op 12 juli 2016 verklaarde de rechtbank Den Haag het beroep van DSM gegrond en oordeelde dat de planschade dient te worden vastgesteld op EUR 1.370.000,00 (hierna: "de Planschade"), te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag van het verzoek om tegemoetkoming in de planschade (22 april 2013). Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient volgens de rechtbank te worden vastgesteld of de planschade volledig is gecompenseerd. Het eventuele restantbedrag dient door de Gemeente te worden uitgekeerd. Het verzoek van DSM om schadevergoeding werd door de rechtbank afgewezen. Tegen de uitspraak van de rechtbank hebben zowel het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Delft, als DSM hoger beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: "de Afdeling").

Bij uitspraak van 6 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3305 (hierna: "de Uitspraak"), heeft de Afdeling het hoger beroep van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente ongegrond verklaard. Het hoger beroep van DSM is met betrekking tot de kosten van

rechtsbijstand en andere deskundige bijstand gegrond verklaard en voor het overige ongegrond verklaard.

Ontwerpbestemmingsplan 'Bacinol':

Na verwerking van de reacties uit het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan conform artikel 3.8. Wro in ontwerp ter inzage gelegd van 17 december 2019 tot en met 27 januari 2020 met de mogelijkheid voor een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Op 7 januari 2020 is tevens een informatieavond gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de informatieavond was er een gemeentelijke vertegenwoordiging aanwezig voor het beantwoorden van vragen en het geven van een nadere toelichting. Ook is hierbij de gelegenheid gegeven om een mondelinge zienswijze op het voorgenomen plan te geven.

Tijdens de informatieavond is uitsluitend een vertegenwoordiging van vereniging De Hollandsche Molen en molen De Roos ontvangen. Vereniging De Hollandsche Molen heeft op deze avond laten weten ervoor te kiezen om een schriftelijke zienswijze in te dienen.

Bij brief van 23 januari 2020 (ontvangen 27 januari 2020) is een zienswijze ingediend door vereniging De Hollandsche Molen. In het verlengde hiervan heeft de vereniging De Hollandsche Molen op 9 juni 2020 nog een brief aan de raad gericht. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze en het nadere schrijven van de vereniging wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen die als bijlage is gevoegd bij dit voorstel.

Vaststelling bestemmingsplan 'Bacinol':

Het bestemmingsplan 'Bacinol' wordt ter gewijzigde vaststelling aangeboden.

4. Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Definitieve afwikkeling planschadezaak. Onder andere door middel van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bacinol'.

5. Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen / kanttekeningen)

Inmiddels is (ter meerdere zekerheid) voorzien in een gecombineerde vaststellings- en anterieure overeenkomst ter afdoening van de planschadeclaim, waarbij de gemeente en DSM overeenkomen dat de compensatie in natura bestaat uit twee onderdelen:

- a. het in procedure brengen en door de gemeenteraad doen vaststellen en onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan 'Bacinol', én;
- b. het ten behoeve van de ontwikkeling van het Bacinolterrein realiseren van een nieuwe ontsluiting van het Bacinolterrein op de openbare weg in de vorm van een ontsluitingsconstructie voor rekening en risico van de Gemeente.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Bacinol' vast te stellen, teneinde invulling te geven aan één van beide onderdelen uit bovenaangehaald afsprakenkader.

6. Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

De gemeente heeft op basis van de Wro in beginsel middels een exploitatieplan de verplichting om aan te geven op welke wijze wordt omgegaan met het gemeentelijk kostenverhaal. In dit specifieke geval behoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast stellen, aangezien er reeds is voorzien in een gecombineerde vaststellings- en anterieure overeenkomst ter afdoening van de planschadeclaim, waarbij de gemeente en DSM overeenkomen dat de compensatie in natura bestaat uit twee onderdelen:

- a. het in procedure brengen en door de gemeenteraad doen vaststellen en onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan 'Bacinol', én;
- b. het ten behoeve van de ontwikkeling van het Bacinolterrein realiseren van een nieuwe ontsluiting van het Bacinolterrein op de openbare weg in de vorm van een ontsluitingsconstructie voor rekening en risico van de Gemeente.

Het verhaal van kosten van de grondexploitatie via een grondexploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening is derhalve niet aan de orde, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Daarnaast is het verhaal van kosten van de grondexploitatie via een grondexploitatieplan niet aan de orde, omdat:

- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels met betrekking tot locatie-eisen en de uitvoerbaarheid van het plan niet noodzakelijk is.

Ter dekking van de claim (en rente) is een voorziening gevormd. Deze middelen lijken op dit moment voldoende voor de uit de overeenkomst vloeiende verplichtingen voor de gemeente. Bij de jaarrekening 2020 (als naar verwachting ook het bestemmingsplan onherroepelijk is) zal worden gezien hoe we de technische gevolgen van deze overeenkomst verwerken conform BBV-regels.

7. Communicatie

De indiener van de zienswijze krijgen de Nota Zienswijzen toegestuurd. In een begeleidende brief zal worden aangegeven wat de vervolgstappen in de bestemmingsplanprocedure zijn. De raadscommissie kan indieners in de gelegenheid stellen in te spreken bij de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan.

8. Verdere procedure

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling gedurende 6 weken ter inzage gelegd bij het Klant Contact Centrum. Dit wordt gepubliceerd in een huis-aan-huisblad en de Staatscourant. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid tot het instellen van beroep tegen de vaststelling bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van de State.

Bijlagen:

- Bestemmingsplan 'BacinoI' (toelichting, regels en bijlagen)
- Verbeelding bestemmingsplan
- Nota Zienswijzen

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,

J.M. van Blijsterveldt-Vliegenthart,

burgemeester.

M.M. van der Kraan,

secretaris.

Raadsbesluit

Datum : 9 juli 2020
Registratie nr. : 4315108
BBV : 4315104
Griffienr. : 2028610

Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'BacinoI'

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 26 mei 2020 en 7 juli 2020;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan met plannaam 'BacinoI' en met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0040-2001 inclusief en overeenkomstig de Nota zienswijzen conform de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende bijlagen, waaronder de Nota zienswijzen, langs elektronische weg vast te stellen, waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO.0503.BP0040-2001 als ondergrond is gebruikt;
2. De analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'BacinoI' vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
4. Het bestemmingsplan 'BacinoI' met de bijbehorende relevante stukken gewijzigd vast te stellen, bekend te maken en ter visie te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 9 juli 2020


J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart,

,burgemeester.


Drs. R.G.R. Jeene CMC

,griffier.

Nota Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Bacinol'

Gemeente Delft
Ruimte Advies
18 mei 2020/ 6 juli 2020(revisie)

Inleiding

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het meest zuidoostelijke deel van de DSM inrichting (Bacinol-terrein) en een gedeelte van het aansluitend openbaar gebied. Het plangebied grenst aan de Kampveldweg en de Wateringsevest. Het bestemmingsplan voorziet in het herstellen van de bestemming van gronden die behoren tot de DSM inrichting naar bedrijventerrein, voor zover deze gronden nu nog niet deze bestemming hebben. Hiermee wordt naadloos aangesloten op de ten noorden van het plangebied gelegen geldende bestemming voor dit bedrijventerrein.

De Nota Zienswijzen bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan “Bacinol”.

Vanaf 17 december 2019 tot en met 27 januari 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen aan de Publieksbalie, Stationsplein 1, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl (de landelijke voorziening RO-online).

Dit is aangekondigd in de krant ‘Delft op zondag’ van 15 december 2019 en de Staatscourant van 13 december 2019.

Tevens is er op 7 januari 2020 een informatieavond gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de informatieavond was er een gemeentelijke vertegenwoordiging aanwezig voor het beantwoorden van vragen en het geven van een nadere toelichting. Ook is hierbij de gelegenheid gegeven om een mondelinge zienswijze op het voorgenomen plan te geven.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn géén mondelinge zienswijzen ontvangen. Wel is er één brief met zienswijzen ingediend en een nader schrijven van de indiener van de zienswijze in relatie tot de eerste versie van stukken die aan de raad ter vaststelling zijn

aangeleverd. Dit nader schrijven heeft tot een revisie van deze nota en onderliggende stukken geleid.

De schriftelijke zienswijzen zijn hieronder weergegeven. Bedrijfsnaam van indieners van zienswijzen worden weergegeven. De NAW-gegevens worden niet weergegeven omdat deze beschermd zijn op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens. De zienswijzen hebben daarom een nummer gekregen, daarnaast is de datum en het registratienummer weergegeven van de ingekomen reactie.

Nr.	Verseonnummer (registratienummer)	Bedrijfsnaam	Datum brief / Datum ontvangst brief
1	4264334	Vereniging De Hollandsche Molen	23 januari 2020 / 27 januari 2020
2	4313333	Vereniging De Hollandsche Molen	9 juni 2020 / 9 juni 2020

Zienswijzen Vereniging De Hollandsche Molen

In dit onderdeel zijn de zienswijzen van vereniging De Hollandsche Molen samengevat en van een reactie voorzien. Hierbij wordt steeds aangegeven of de reactie leidt tot een of meerdere aanpassingen van het bestemmingsplan 'Bacino!'.

Nr.		
1a	Samenvatting	De Hollandsche Molen kan zich niet vinden in de conclusies van het rapport van Tauw (Molenbiotoop i.r.t. ontwikkeling Bacino!-terrein in Delft met kenmerk N00I-1269422EJE-V02-pws-NL) dat is gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan en waarvan de conclusies zijn doorvertaald in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Bacino!'.
	Beantwoording	De betreffende rapportage is inmiddels vervangen door een onderzoek van Peutz 'Molen De Roos te Delft, Invloed bestemmingsplan Bacino! op molenbiotoop; windvang en zichtbeperking' van Peutz (Rapportnummer O 16417-1-RA-005 d.d. 6 juli 2020) De toelichting (paragraaf 7.8) is voorts herijkt door: • overname van de resultaten van het onderzoek van Peutz en beschouwing van de resultaten in de context van de instructieplicht als opgenomen in de provinciale omgevingsverordening; • beschrijving van een bestuurlijke toezegging (zoals opgenomen in de bijlage bij deze zienswijzennota, waaraan nog een eerdere versie van het rapport van Peutz ten grondslag lag); • tekstuele aanpassing van de toelichting betreffende het aspect zicht op de molen. De regels zijn aangepast door: • opname van de artikelen 3.4.5 en 4.3.1 met de navolgende redactie: <i>'Toelaatbare hoogte beplanting in relatie tot molenbiotoop</i> Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' is beplanting toegestaan mits deze niet hoger is dan 1/30ste van de afstand tussen de beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.' • aanpassing van het bepaalde in artikel 10.1 door: (...) bouwregels (...) te vervangen door (...) bouw- en gebruiksregels (...).

		Voor de goede orde moet worden opgemerkt dat De Hollandsche Molen na onderling overleg op 14 mei 2020 per mail heeft ingestemd met de inhoud van de brief met de bestuurlijke toezegging, zoals opgenomen in de bijlage bij deze zienswijzennota. De Hollandsche Molen is hier blijkens een raadsbrief d.d. 9 juni 2020 weer op teruggekomen.
	Aanpassing	De zienswijze heeft naast bovenaangehaalde aanpassingen van de toelichting en vervanging van een onderzoeksrapportage) geleid tot een gewijzigde vaststelling van de regels van het bestemmingsplan 'Bacinol'. De regels zijn aangepast door: - opname van de artikelen 3.4.5 en 4.3.1 met de navolgende redactie: <i>'Toelaatbare hoogte beplanting in relatie tot molenbiotoop</i> Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' is beplanting toegestaan mits deze niet hoger is dan 1/30ste van de afstand tussen de beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.' - aanpassing van het bepaalde in artikel 10.1 door: (...) bouwregels (...) te vervangen door (...) bouw- en gebruiksregels (...).
1b	Samenvatting	In de eerste plaats wil de gemeente een industriebestemming aan het plangebied geven met mogelijkheden voor bedrijfsgebonden en functiegebonden kantoren. Het is dus niet de bedoeling een woonbestemming te geven. Er kan dan eenvoudiger gekozen worden de vereiste vierkante meters te realiseren door verbreding en verlaging van bouwvolumes. Dit is niet onderzocht in het plan. Er is dus ook niet aangetoond dat dit de enige manier is om de gewenste volumes te realiseren.
	Beantwoording	Inmiddels heeft overleg met De Hollandsche Molen plaatsgevonden, waarin is uitgelegd dat het plangebied 'Bacinol' voorziet in herstel van een bestemming van een industrieterrein met een stedenbouwkundig aanvaardbare aansluitende bouwhoogte van 25 meter (mede gezien vanuit de bestaande geldende bouwrechten op het aansluitende DSM terrein en de wens om een adequaat ontwikkelpotentieel te kunnen bieden voor het hoge milieu categorie-bedrijventerrein waartoe het DSM terrein (als onderdeel van de kennisas) behoort.).
	Aanpassingen	De zienswijze bij punt 1b leidt niet tot verdere aanpassingen aan het bestemmingsplan 'Bacinol'.
1c	Samenvatting	Het plan Bacinol beperkt wel degelijk het zicht op de molen verder. In het rapport van Tauw wordt gesteld dat dit geen probleem is omdat het plangebied niet toegankelijk is voor bewoners of recreanten. De

		provinciale Omgevingsverordening kent deze beperking echter niet.
	Beantwoording	Tot een afstand van 175 meter van de molen is er geen wijziging van het zicht op de molen. Het plan Bacinol zal het zicht op de molen alleen beperken op grotere afstand gezien vanaf het huidige DSM terrein. Ten grondslag aan de huidige molenbiotoop in Nederland ligt het rapport "De inrichting van de omgeving van de Molens", opgesteld in 1982 door de werkgroep Molenbiotoop van de vereniging de Hollandsche Molen. In dit rapport is in paragraaf 3.4 opgenomen dat het in niet alle gevallen mogelijk is om een landschapsstudie (waarin ook gelet moet worden op visuele aspecten ten aanzien van het zicht op de molen) op te stellen voor de gehele omgeving, doch dat er vaak gewerkt moet worden met een gebied dat hanteerbaar is en waarbinnen de te stellen voorwaarden enigszins realistisch overkomen. In onderhavige situatie is het zeer onrealistisch om de zichtbeperking op de molen te bewaken vanuit een gebied dat niet publiekelijk toegankelijk is. Als conclusie geldt dan ook dat met het bestemmingsplan 'Bacinol' geen aanvullende beperking van het zicht op de molen wordt opgeworpen. Verwezen wordt in dit verband ook naar het rapport 'Molen De Roos te Delft, Invloed bestemmingsplan Bacinol op molenbiotoop; windvang en zichtbeperking' van Peutz (Rapportnummer O 16417-1-RA-005 d.d. 6 juli 2020)
	Aanpassingen	De zienswijze bij punt 1c leidt niet tot verdere aanpassingen aan het bestemmingsplan 'Bacinol'.
1d	Samenvatting	Ten tweede wordt de vrije windvang van molen De Roos verder beperkt. Het Bacinol-terrein ligt ten noorden van de molen. Het plangebied bevindt zich op een afstand van tenminste 175 meter, gemeten vanaf het middelpunt van de molen. Het bouwvlak binnen het plangebied bevindt zich op een afstand van tenminste 180 meter en in het ontwerp is een maximale bouwhoogte van 25 meter opgenomen. Bij toepassing van de regels in de Omgevingsverordening zou de maximale bouwhoogte echter 17,73 meter mogen bedragen. Er is dus wel degelijk sprake van een overschrijding van de normen, waardoor de vrije windvang van De Roos uit noordelijke richting verder beperkt wordt. Tauw stelt vervolgens dat de overheersende windrichting in Delft zuidwest is en dan ook de hoogste windsnelheden worden geconstateerd. Op grond daarvan zullen de ontwikkelingen op het Bacinol-terrein slechts zeer beperkt invloed kunnen hebben op de windvang van molen De Roos (einde citaat). Uit deze formulering blijkt al dat Tauw een zeer voorzichtige formulering kiest en deze conclusie ook niet onderbouwt. Verder wordt volledig voorbij gegaan aan het verschil tussen windsnelheid en vermogen. Zo leidt 5% minder wind direct tot 14% verlies van vermogen.
	Beantwoording	De rapportage van Tauw is inmiddels vervangen door een nieuwe rapportage van Peutz. Zie hiervoor hetgeen is aangegeven onder punt 1a.
	Aanpassingen	Zie hiervoor hetgeen is aangegeven onder punt 1a.
1e	Samenvatting	De gemeente is verplicht om de molenbiotoopregeling uit de Omgevingsverordening over te nemen in het bestemmingsplan. Een verwijzing naar de toegewezen bouwhoogten in de geometrische vlakken van de plankaart is niet afdoende om de molenbiotoop te borgen.

	Beantwoording	Het opnemen van bouwhoogtebeperkingen voor beplanting overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.25 lid 1 van de Omgevingsverordening is verplicht. In dit verband zijn aanpassingen doorgevoerd in de planregels. Hiervoor wordt verwezen naar punt 1a van deze nota. Voor gebouwen is gebruik gemaakt van het bepaalde in artikel 6.25 lid 2 van de Omgevingsverordening en geldt geen verplichting om de molenbiotoopregel in de planregels op te nemen.
	Aanpassingen	Zie hiervoor hetgeen is aangegeven onder punt 1a.
1f	Samenvatting	De rijksdienst voor het cultureel erfgoed heeft al in 2014 een handreiking opgesteld voor gemeente om cultuurhistorisch erfgoed mee te laten wegen in hun ruimtelijk beleid. Hierin ligt de opgave om “cultuurhistorie-inclusief te ontwerpen”. Dat zou betekenen dat het ontwerpbestemmingsplan meer conform de molenbiotoop vorm gegeven moet worden, of tenminste een getrapte gelaagheid in zich bevat, waardoor de afvloeiing van wind geleidelijker kan zijn en de molen daardoor minder windturbulentie c.q. windhinder ondervindt.
	Beantwoording	Op grond van de rapportage ‘Molen De Roos te Delft, Invloed bestemmingsplan Bacinol op molenbiotoop; windvang en zichtbeperking’ van Peutz (Rapportnummer O 16417-1-RA-005 d.d. 6 juli 2020) en de beschouwingen in de toelichting (paragraaf 7.8) bestaat er geen noodzaak om tot aanpassingen in de bouwhoogte van gebouwen over te gaan. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. De aanpassingen die wel hebben plaatsgevonden, zijn vermeld bij punt 1a
	Aanpassingen	Zie hiervoor hetgeen is aangegeven onder punt 1a.
1g	Samenvatting	Een molenaar gebruikt de wind die er is, niet statisch gemiddelde wind op jaarbasis.
	Beantwoording	In de gehanteerde windstatistiek zijn alle optredende windsnelheden en voorkomende windrichtingen verwerkt, dus ook de windomstandigheden 'die er is' op enig moment. Uit die statistiek blijkt dat de wind meestal uit een andere richting komt dan de windrichting die overeen komt met de planlocatie.
	Aanpassingen	Zie hiervoor hetgeen is aangegeven onder punt 1a.
1h	Samenvatting	Er wordt gebruik gemaakt van landelijke statische windmetingen van het KNMI, die een vertekend beeld geven, wanneer dit op locatie en per seizoen onderzocht wordt.
	Beantwoording	De windgegevens van verschillende meteostations zijn met de rekentool van het KNMI conform de NPR 6097 vertaald naar de specifieke locatie, rekening houdende met de ligging binnen Nederland en de specifieke plaatselijke omstandigheid tot 6 km afstand van de specifieke molen. Dit omvat de op uurbasis de windgegevens per jaar. Alle seizoenen zijn hierin meegenomen. Doordat niet met gemiddelden maar met uurlijkse waarden gerekend wordt, treedt er geen afvlakking van de effecten op.
	Aanpassingen	Zie hiervoor hetgeen is aangegeven onder punt 1a.
1i	Samenvatting	Het rapport van Peutz weegt de bestaande windhinder van de omgeving niet mee. Met andere woorden, alleen de toegevoegde windhinder wordt berekend.
	Beantwoording	Doordat de gegevens van de 'terrein-ruwheid' tot 6 km afstand wordt meegewogen, telt in de berekening op generieke wijze wel degelijk de hinder ten gevolge van bestaande bebouwing en begroeiing mee. Zou

		dezelfde molen buiten de stad gesitueerd zijn, zou dit in de berekening een groter aantal draaiuren opleveren.
	Aanpassingen	Zie hiervoor hetgeen is aangegeven onder punt 1a.
1j	Samenvatting	Het rapport van Peutz berekend enkel de tijd waarin de molen kan 'draaien'. Echter, dit betekent nog niet dat de molen ook kan malen! Het vermogen(sverlies) van de molen op de beschikbare en benutbare wind is niet berekend. Terwijl het hier een molen betreft die ambachtelijk koren maalt en verkoopt.
	Beantwoording	berekend wordt het aantal uren dat de wind op askophoogte van de molen binnen het bereik valt van een uurgemiddelde windsnelheid tussen 5 en 15 meter per seconde. Met deze windsnelheden kan doorgaans gemalen worden.
	Aanpassingen	Zie hiervoor hetgeen is aangegeven onder punt 1a.
1k	Samenvatting	Ten slotte is er een voorstel tot het kappen van bomen langs het spoor toegevoegd. De Hollandsche Molen wil derhalve duidelijk stellen dat het hier geen compenserende maatregel voor het ontwerpbestemmingsplan betreft, maar het (versneld) uitvoeren van al gepland onderhoud/ vervangingsmaatregelen van de betreffende bomen in verband met de ouderdom en daaruit voortvloeiende gevaarstelling.
	Beantwoording	Dit staat haaks op de bij mail van 14 mei 2020 verstrekte mededeling dat de Vereniging Hollandsche Molen inhoudelijk instemt met de bestuurlijke toezegging die deze Vereniging heeft ontvangen.
	Aanpassingen	De bestuurlijke toezegging blijft staan. Zie hiervoor hetgeen is aangegeven onder punt 1a.

Bijlage bij deze zienswijzennota:

- Bestuurlijke toezegging aan De Hollandsche Molen terzake invulling vervangingsvraag rij populierenbomen .

bezoekadres:
Stationsplein 1
2611 BV Delft
IBAN NL21 BNGH 0285 0017 87
t.n.v. gemeente Delft

Behandeld door
Maarten Koopman
Telefoon 0645745819
makoopman@delft.nl
Internet www.delft.nl
Telefoon 14015



Retouradres : Postbus 78, 2600 ME Delft

De Hollandsche Molen
Mevrouw J. Vroeijenstijn
Zeeburgerdijk 139
1095 AA Amsterdam

Datum
26-05-2020
Ons kenmerk
4271670
Uw brief van
23 januari 2020
Uw kenmerk
Zienswijze
ontwerpbestemming
splan Bacinol
Bijlage
1

Onderwerp
Bestuurlijke toezegging invulling vervangingsvraag bestaande rij
populierenbomen in relatie tot windvang Molen de Roos

Geachte mevrouw Vroeijenstijn,

Op 23 januari 2020 heeft De Hollandsche Molen een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bacinol'. Deze brief betreft geen formele behandeling van de voornoemde zienswijze.

Wel vormt de zienswijze, de inmiddels opgestelde rapportage '*Molen De Roos te Delft, Invloed bebouwingshoogte Bacinol op windvang molen*' van Peutz (*Rapportnummer O 16417-1-RA-001 d.d. 29 april 2020*), en het nader gevoerde overleg tussen de gemeente Delft en De Hollandsche Molen d.d. 7 mei 2020 aanleiding voor onderstaand afsprakenkader.

In verkorte vorm wordt in onderstaande beschreven in welk context een bestuurlijke toezegging wordt gedaan en wat deze bestuurlijke toezegging inhoudt.

Invloed bestemmingsplan 'Bacinol' op windvang Molen de Roos:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bacinol' voorziet ter plaatse van het bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijventerrein – 1' in de mogelijkheid om binnen de geldende molenbiotoop te komen tot oprichting van gebouwen met een maximale bouwhoogte van 25 meter. De bouwhoogte sluit hiermee naadloos aan op de bij recht toegestane bouwhoogte in het belendende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Noord Delft (DSM)" (vastgesteld 13 juni 2013). De toegestane bouwhoogte wijkt hierbij evenwel af van de standaard rekenformule waarmee de bouwhoogte binnen de molenbiotoop wordt bepaald. Deze afwijkende bouwhoogte kan onder voorwaarden worden toegestaan, indien sprake is van een reeds bestaande beperking voor de windvang van Molen de Roos.

Op grond van de voornoemde rapportage van Peutz blijkt dat mede gelet op de bestaande gebouwen op het DSM terrein en rechtstreekse bouwrechten op grond van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Noord Delft (DSM)' (vastgesteld 13 juni 2013) op het terrein ten noorden van het plangebied

'Bacinol' sprake is van een bestaande beperking voor de windvang van Molen de Roos.

Uit de rapportage blijkt verder dat op grond van berekeningen is vastgesteld hoe vaak de wind uit de richting van het bouwvlak komt en, zonder enige lokale verstoring, binnen het windsnelheidsbereik van de molen valt. Het blijkt dat deze situatie zich 1,2% van de tijd voordoet. Gedurende deze tijd, 104 uren per jaar, zou dan een verslechtering van de draaimogelijkheden kunnen optreden.

De overige tijd (98,8%) komt de wind uit een andere richting of komt de windsnelheid niet overeen met het draaibereik van de molen. Het percentage 1,2% is ten opzichte van het totaal aantal uren in een jaar. Indien de maximale invloed van het plan uitgedrukt wordt ten opzichte van het bruikbare windaanbod dan komt dit overeen met 3,1% van de bruikbare wind.

Bij deze percentages wordt het volgende opgemerkt:

- Deze percentages zijn een inschatting voor wanneer het windaanbod uit de genoemde sector volledig wegvalt. In werkelijkheid zal dit niet het geval zijn;
- Er kunnen daarnaast voordelige én nadelige effecten plaatsvinden die niet zijn meegenomen. Dit betreffen bijvoorbeeld een beïnvloeding van de wind uit windrichting net naast de betreffende hoeksector of opstuwing door de wind bij eventuele bebouwing;
- De volledige hoeksector is al in grote mate belemmerd door de reeds aanwezigheid van een toegestane bouwhoogte van 25 meter op het achterliggende DSM terrein.
- Door de ligging van het Bacinolterrein overschrijdt deze de molenbiotoop slechts met 1 meter meer dan de bestaande belemmering van het DSM terrein. De wind uit de betreffende hoeksector is dus al zwaar belemmerd; Feitelijk heeft het Bacinolterrein dezelfde bouwhoogte op een 30 meter minder grote afstand.

Deze opmerkingen beschouwende, zal de daadwerkelijke invloed van de windvang door het toestaan van een bebouwingshoogte van 25 meter op het Bacinol terrein slechts een fractie zijn van de genoemde percentages (1,2% van de tijd c.q. 3,1% van het bruikbare windaanbod).

Dit betekent dat als gevolg van het bestemmingsplan 'Bacinol' géén daadwerkelijke beperking wordt toegevoegd ten opzichte van de windvang van Molen de Roos, op grond waarvan een formele compensatieplicht zou gelden binnen de molenbiotoop. Daarentegen kan een niet-significant negatief effect niet worden uitgesloten.

In dit feitencomplex bezien hebben wij gemeend te moeten onderzoeken of het tevens mogelijk is om hier positieve effecten voor de windvang van Molen de Roos tegenover te stellen. Die mogelijkheid hebben wij inmiddels gevonden en in onderstaande beschreven. Hierbij moet worden opgemerkt dat de te treffen maatregelen als invulling van een compensatieplicht zouden kunnen gelden indien dit aan de orde zou zijn.

Vervangingsvraag bestaande rij populieren

Ten noorden van Molen de Roos en ten westen van het spoor en het plangebied 'Bacinol' is binnen de molenbiotoop van Molen de Roos een rij populierenbomen met een hoogte van circa 40 meter aanwezig. De rij populierenbomen overschrijdt hiermee de maximale hoogte volgens de molenbiotoopregels. De maximale hoogte volgens de molenbiotoopregels bedraagt (binnen de molenbiotoop van 400 meter) ter plaatse van de meest nabijgelegen populierenboom ten opzichte van de molen circa 18 meter (welke hoogte met 1 meter kan worden verhoogd per 30 meter dat afstand ten opzichte van de molen wordt vergroot). Buiten de molenbiotoop gelden geen hoogtebeperkingen.



Afbeelding: bestaande rij populieren met een hoogte van 40 m

Op grond van een door de gemeente Delft uitgevoerde eerste quickscan blijkt dat de populieren als geduid in bovenstaande afbeelding, een ouderdom hebben van circa 55 jaar. Vanuit het oogpunt van de levensverwachting van minder dan 5 jaar en de gevaarzetting die in deze levensfase van de bomen te verwachten is, zien wij in dat de vervangingsvraag van deze bomen zich binnen nu en 5 jaar voordoet.

Invulling vervangingsvraag bestaande rij populieren rekening houdend met de maximale hoogte overeenkomstig de molenbiotoopregels

Voor de kap en vervanging van de bestaande bomenrij is een omgevingsvergunning benodigd. Bij vervanging zal de soortkeuze van de bomen (vanuit het oogpunt van zicht op het DSM terrein vanuit belendende woningen, streven naar biodiversiteit e.d.) worden bepaald door de gemeente Delft na een overleg met de omgeving. Ten aanzien van de maximale hoogte van de te herplanten bomenrij kunnen wij u in dit stadium echter toezeggen dat wij hierbij als uitgangspunt zullen nemen dat de te herplanten bomen weliswaar van formaat zullen zijn, maar in ieder geval de maximale hoogte op grond van de molenbiotoopregels zullen respecteren. Per saldo betekent dit dat na invulling van de vervangingsvraag de hoogte van de bomenrij lager zal worden.

Datum
26-05-2020
Ons kenmerk
4271670

Tot slot:

Wij gaan er vanuit dat hiermee per saldo naar tevredenheid een oplossing is geboden voor De Hollandsche Molen in relatie tot de planvorming voor het Bacinolterrein en de in dit kader door de De Hollandsche Molen geadresseerde punten.

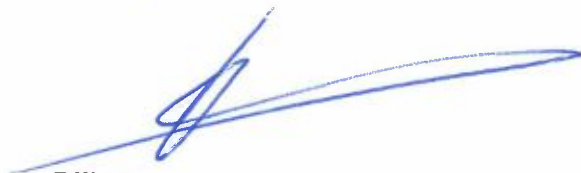
Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Delft,



, burgemeester

ir. T.C.S. Vollebregt I.b.

, secretaris



dr. M. Berger, I.s.

Bijlage:

Rapportage 'Molen De Roos te Delft, Invloed bebouwingshoogte Bacinol op windvang molen' van Peutz (Rapportnummer O 16417-1-RA-001 d.d. 29 april 2020)



Molen De Roos te Delft

Invloed bebouwingshoogte Bacinol op windvang molen

Molen De Roos te Delft

Invloed bebouwingshoogte Bacinol op windvang molen



opdrachtgever	Gemeente Delft
rapportnummer	O 16417-1-RA-001
datum	29 april 2020
referentie	OO/RMu//O 16417-1-RA-001
verantwoordelijke	O.E. Otten
opsteller	ir. R.J.W.M. Mulders +31 85 8228678 r.mulders@peutz.nl

peutz bv, postbus 66, 6585 zh mook, +31 85 822 86 00, mook@peutz.nl, www.peutz.nl

kvk 12028033, opdrachten volgens DNR 2011, lid NLingenieurs, btw NL.004933837B01, ISO-9001:2015

mook – zoetermeer – groningen – eindhoven – düsseldorf – dortmund – berlijn – leuven – parijs – lyon

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Situatie	5
3	Regelgeving molenbiotoop	7
3.1	Omgevingsverordening Zuid-Holland	7
3.2	Toetsing bestemmingsplan	7
4	Windvang van de molen	9
4.1	Windklimaat op de locatie	9
4.2	Bepaling wind aan- en afvoer van de molen	11
4.2.1	Windaanvoer	11
4.2.2	Windafvoer	13
5	Samenvatting en conclusies	14

1 Inleiding

Bacinol was een fabriek uit 1951 van de Koninklijke Nederlandsche Gist- en Spiritusfabriek (later DSM) te Delft. Deze fabriek is in 2009/2010 gesloopt in verband met de tijdelijke inrichting van dit terreindeel als werkterrein voor Prorail tijdens de aanleg van de spoortunnel in de spoorzone van Delft. Deze gebruikssituatie is inmiddels beëindigd. Het huidige gebruik is bedrijventerrein als onderdeel van de totale DSM inrichting. Het terrein van de voormalige Bacinolfabriek grenst aan het DSM-terrein ten noorden ervan. De gemeente Delft is voornemens de bestemming van gronden van het Bacinolterrein die behoren tot de DSM inrichting te herstellen naar bedrijventerrein, voor zover deze gronden nu nog niet deze bestemming hebben. Hiermee wordt naadloos aangesloten op de ten noorden van het plangebied gelegen geldende bestemming voor dit bedrijventerrein met een bouwhoogte van 25 meter. Echter, in verband met de ligging van het Bacinolterrein in de nabijheid van molen de Roos, gelden binnen de regelgeving restricties voor de maximale bouwhoogte.

In opdracht van de Gemeente Delft is een indicatieve studie verricht teneinde vast te stellen in hoeverre de beoogde maximale bouwhoogte van invloed is op de windvang van de molen de Roos. Hierbij wordt onder meer gebruik gemaakt van statistische gegevens van het heersende windklimaat bij de molen.

In dit rapport wordt kort ingegaan op de situering van de molen en het Bacinolterrein en op de regelgeving voor de molenbiotoop. Vervolgens wordt nader ingegaan op het windklimaat bij de molen en worden rekenresultaten gegeven van de invloed van de maximale bouwhoogte van het plan in relatie tot de wind aan- en afvoer van de molen.

2 Situatie

Het Bacinolterrein bevindt zich aan de Wateringsevest aan de noordzijde van de molen de Roos, te Delft.

Molen de Roos is een rijksmonument met rijksmonumentnummer 12159. In figuur 2.1 is een luchtfoto van het gebied opgenomen. Hierop zijn de locatie van de molen, het Bacinolterrein en de voor het onderzoek relevante aanwezige bestaande bebouwing en begroeiing bij de overeenkomstige windrichting zichtbaar. In het paars is het bouwvlak zichtbaar gemaakt waarvoor de beoogde bouwhoogte van 25 m zou moeten gaan gelden.

f2.1 Luchtfoto beoogde Bacinolterrein en positie molen, noordgericht. Bron: "ruimtelijkeplannen.nl"



Het Bacinolterrein ligt binnen de 'vrijwaringszone – molenbiotoop' van de molen de Roos. De molen is gesitueerd aan de Phoenixstraat te Delft. Het betreffende bouwvlak van het Bacinolterrein heeft een afstand vanaf circa 180 meter van de molen.

Molen de Roos is een stellingmolen met een vlucht van 25,35 meter. De hoogte van de stelling is circa 12 meter boven maaiveld. De onderste punt van de verticaal staande wiek heeft een kleine speling ten opzichte van deze stelling. Bij de molen is aan de hand van het Algemene Hoogtebestand Nederland (AHN) een terreinhoogte vastgesteld van 1,4 meter +NAP.

Direct ten noorden van het Bacinolterrein (vanuit de molen gezien erachter) bevindt zich een dele van het DSM terrein. Op dit terrein, dat reeds voorzien is van de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Noord Delft (DSM)', heerst op dit moment grotendeels al een hoogtebegrenzing van 25m. Enkele vlakken op dit terrein hebben een nog groter toegestane bouwhoogte. De nieuwe hoogtebegrenzing van 25 meter voor het Bacinolterrein zou hiermee dus aansluiten op de reeds bestaande toegestane bouwhoogte van dit DSM terrein. In figuur 2.2 is dit DSM terrein weergegeven. Het maaiveld van het DSM terrein en het Bacinolterrein ligt ongeveer 0,7 meter lager dan het maaiveld ter plaatse van de molen de Roos.

In dit bovenaanzicht is daarnaast in relatie tot de molen de volledige hoeksector weergegeven waarbinnen het bouwvlak van het Bacinolterrein valt. De begrenzend windrichtingen waarbinnen het bouwvlak valt zijn 329° en 354° . Deze windrichtingen zijn van belang voor het bepalen van de totale verwachte invloed op de windvang van de beoogde bouwhoogte.

f2.2 Bacinolterrein (lichtpaars) ten opzichte van het bestaande DSM terrein (donkerpaars), huidige bebouwing binnen de hoeksector en de mole. Binnen het DSM terrein is het bouwvlak aangegeven waarvoor de hoogtebegrenzing van 40m geldt.



3 Regelgeving molenbiotoop

3.1 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In een bestemmingsplan worden nieuwe regels geformuleerd over de bebouwing. Vanuit de Omgevingsverordening Zuid-Holland is de gemeente Delft verplicht om in het nieuw op te stellen bestemmingsplan een hoogtebeperking op te nemen ten aanzien van de molenbiotoop van molen de Roos. Artikel 6.25 van de omgevingsverordening Zuid-Holland vermeldt hierover:

Artikel 6.25 Bescherming molenbiotoop

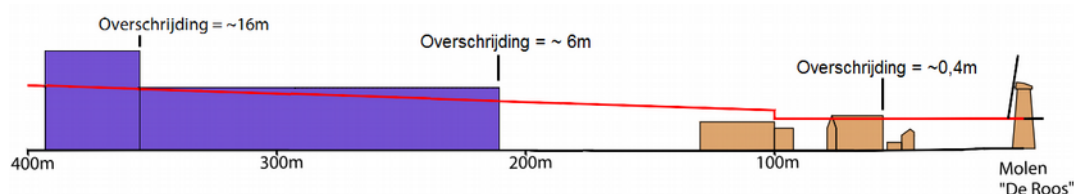
1. *Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:*
 - a. *binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;*
 - b. *binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:*
 - 1° *voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;*
 - 2° *voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.*
2. *In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:*
 - a. *een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of*
 - b. *een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.*

3.2 Toetsing bestemmingsplan

In figuur 3.1 is de hoogtebegrenzing (in rood) binnen de molenbiotoop middels een doorsnede voor de bestaande situatie weergegeven. In deze figuur zijn de huidige bebouwing

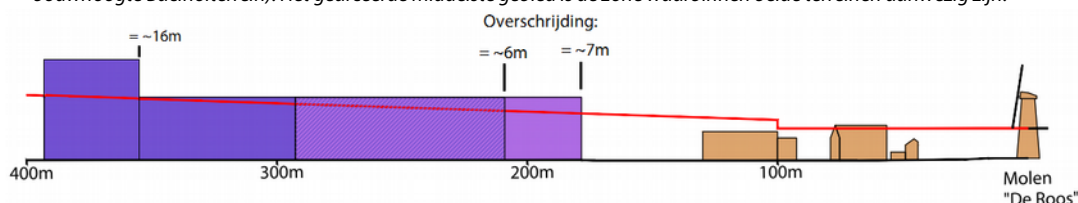
binnen de hoeksector van het Bacinolterrein, zoals genoemd in hoofdstuk 2, weergegeven. In de figuur staan daarnaast per object de overschrijdingen ten opzichte van de molenbiotoop aangegeven. Benadrukt wordt dat de belemmering ten gevolge van het DSM terrein in de gehele hoeksector van het Bacinolterrein aanwezig is.

f3.1 Hoogtelijn molenbiotoop in doorsnede van de huidige situatie met overschrijdingshoogten t.o.v. molenbiotoop. (donkerpaars is bestaande toegestane bouwhoogte op bouwvlak DSM terrein) De overschrijding van 16m is lokaal aanwezig binnen het DSM terrein, maar niet over de gehele hoeksector van het Bacinolterrein.



In figuur 3.2 is in een gelijksoortige figuur de hoogtebegrenzing weergegeven met daarin de nieuwe beoogde hoogtebegrenzing van het Bacinolterrein weergegeven.

f3.2 Hoogtelijn molenbiotoop in doorsnede voor beoogde situatie met overschrijdingshoogten t.o.v. molenbiotoop (donkerpaars is bestaande toegestane bouwhoogte op bouwvlak DSM terrein, lichtpaars is beoogde toegestane bouwhoogte Bacinolterrein). Het gearceerde middelste gebied is de zone waarbinnen beide terreinen aanwezig zijn.



Verschillen in maaiveldhoogte zijn in figuren 3.1 en 3.2 niet meegenomen. Omdat het maaiveld ter plaatse van de molen circa 0,7 meter hoger ligt dan het maaiveld ter plaatse van het Bacinolterrein is dit derhalve een conservatieve inschatting en zijn werkelijke overschrijdingen van het DSM terrein en Bacinolterrein altijd ongeveer 0,7 meter lager. Belangrijk in deze is vooral dat de overschrijding van de molenbiotoop van de beoogde bouwhoogte van het Bacinolterrein slechts 1 meter groter is dan de overschrijding van de reeds toegestane bouwhoogte van 25 meter op het DSM terrein. Feitelijk is het dezelfde gebouwhoogte op een 30 meter minder grote afstand.

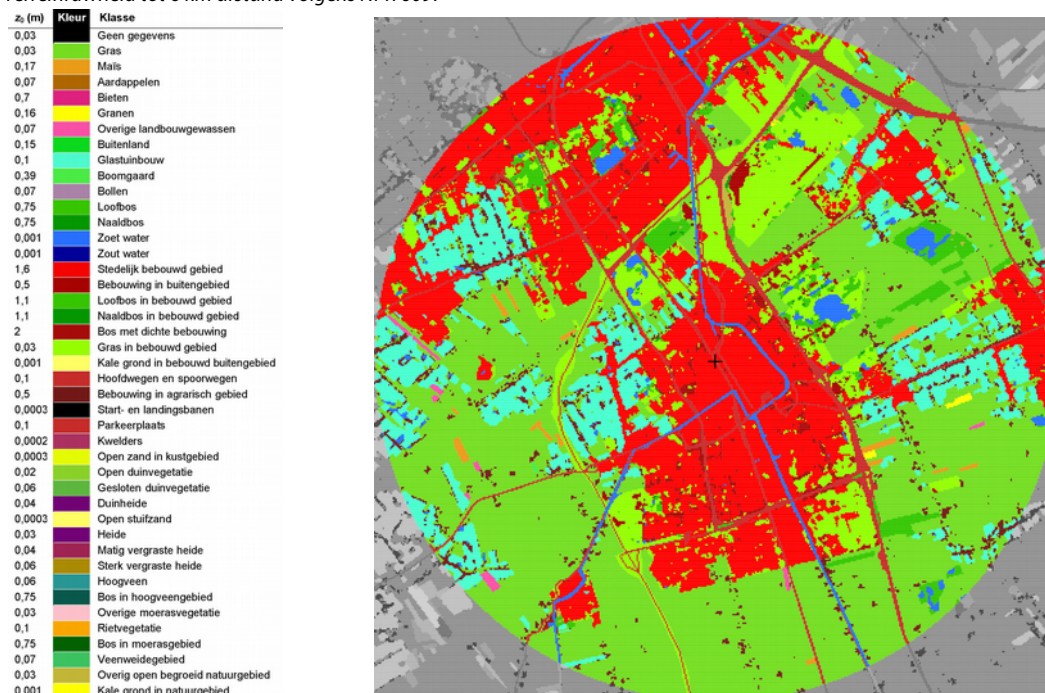
Zoals omschreven is in opdracht van de Gemeente Delft een indicatieve studie verricht, teneinde vast te stellen in hoeverre de beoogde maximale bouwhoogte, die de molenbiotoop overschrijdt, van invloed is op de windvang van de molen de Roos. Teneinde dit nader inzichtelijk te maken wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op het lokale windklimaat bij de molen en op de mogelijke invloed van de geplande bebouwing hierop.

4 Windvang van de molen

4.1 Windklimaat op de locatie

Voor beschouwingen van het windklimaat op de locatie van de molen wordt gebruik gemaakt van een windstatistiek. Hiervoor wordt uitgegaan van de NPR 6097:2006 *Toepassing van de statistiek van de uurgemiddelde windsnelheden voor Nederland*. Met behulp van de bijbehorende software wordt voor de specifieke locatie een windstatistiek berekend op basis van meteogegevens van een groot aantal meteostations en gegevens omtrent terreinruwheden tot 6 km afstand van de molen. De terreinruwheden van het omliggende gebied worden per categorie weergegeven in figuur 4.1. De kleur geeft de terreinruwheid aan. Rood staat bijvoorbeeld voor bebouwd gebied, met een zogeheten ruwheidslengte z_0 van 1,6 meter en blauw voor water met een z_0 van 0,001 meter.

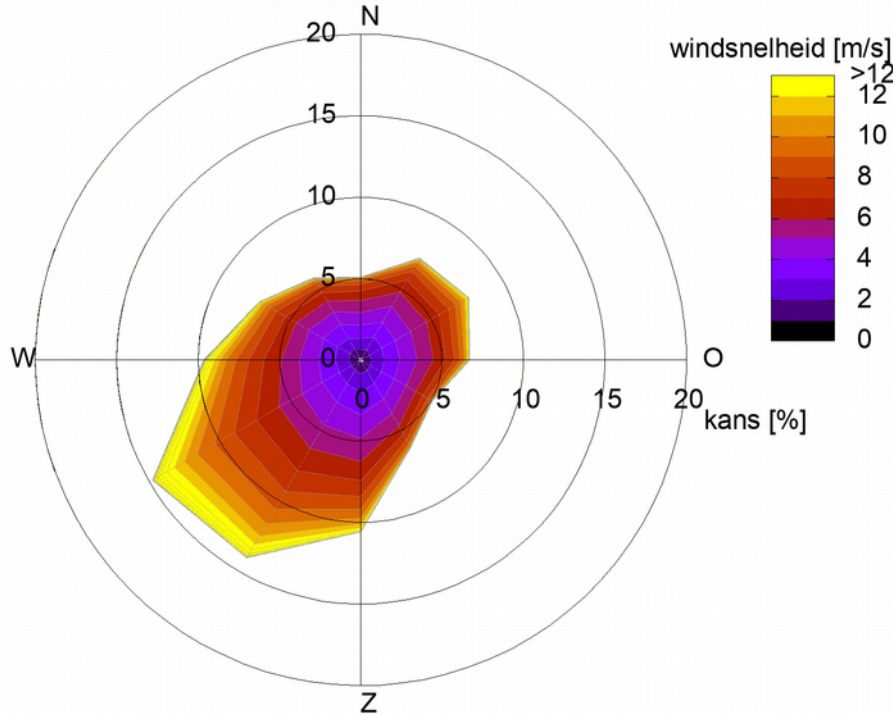
f4.1 Terreinruwheid tot 6 km afstand volgens NPR 6097



In figuur 4.2 wordt de windroos, gebaseerd op de middels de NPR 6097 berekende windstatistiek op 60 meter hoogte boven de molen, weergegeven. In de windroos wordt de kans op het voorkomen van wind uit een bepaalde richting aangegeven alsmede de verdeling van windsnelheden binnen de betreffende richtingen.

f4.2 Windroos locatie molen volgens NPR 6097

Windroos voor locatie X083884 Y447788.



t4.1 Windstatistiek van de molenlocatie volgens NPR 6097 (60 meter hoogte)

Distributief overzicht windsnelheden 60 meter op basis van NPR 6097 in uren per jaar												
Positie X083884 Y447788 Jaar 1963-2002												
Wind snelheid	Noord 0°	30°	60°	Oost 90°	120°	150°	Zuid 180°	210°	240°	West 270°	300°	330°
0.0 - 0.9	12.1	14.1	12.9	15.6	15.9	16.0	16.9	14.3	15.2	14.7	16.1	15.9
1.0 - 1.9	42.5	51.7	43.8	44.3	45.8	52.7	59.8	51.0	47.0	50.2	55.3	51.2
2.0 - 2.9	62.3	76.4	73.4	67.3	69.9	79.6	101.8	85.8	75.6	72.7	76.2	70.2
3.0 - 3.9	70.8	94.1	87.1	84.1	78.4	96.1	118.4	114.0	105.0	92.8	87.7	83.4
4.0 - 4.9	69.8	98.0	95.0	92.2	73.7	91.9	126.8	140.9	125.2	101.7	90.5	77.7
5.0 - 5.9	63.6	87.9	96.9	87.9	59.8	74.4	124.8	145.3	141.1	99.9	79.3	68.0
6.0 - 6.9	51.1	73.8	80.9	65.7	42.1	49.7	103.7	135.6	143.5	89.5	65.3	52.3
7.0 - 7.9	35.1	55.3	58.0	46.3	29.7	35.1	85.0	130.1	136.3	83.2	53.7	37.3
8.0 - 8.9	18.9	32.3	43.8	33.4	17.3	22.6	66.9	111.6	121.1	68.1	37.3	24.5
9.0 - 9.9	9.8	23.3	31.7	21.9	6.4	12.9	45.9	91.1	104.3	49.9	26.9	13.9
10.0 - 10.9	6.0	12.4	21.0	11.9	2.8	7.1	32.8	72.5	82.2	35.7	18.4	7.4
11.0 - 11.9	2.8	7.3	13.3	7.3	1.3	3.2	20.0	51.5	62.6	29.0	11.2	4.1
12.0 - 12.9	1.8	3.1	7.8	4.0	0.3	0.7	11.9	36.0	50.5	18.9	7.2	2.5
13.0 - 13.9	1.1	2.0	4.3	1.8	0.3	0.6	6.4	23.1	32.3	14.6	3.2	0.9
14.0 - 14.9	0.3	0.9	1.6	0.9	0.1	0.3	3.0	13.2	20.6	10.2	1.3	0.4
15.0 - 15.9	0.1	0.2	0.3	0.2			1.2	7.7	14.8	6.0	0.9	0.4
16.0 - 16.9			0.1				0.6	3.8	8.4	3.3	0.5	0.1
17.0 - 17.9			0.1				0.7	2.0	4.6	2.3	0.3	
18.0 - 18.9							0.1	1.5	2.3	1.6	0.1	
19.0 - 19.9								0.5	1.7	0.6	0.1	
20.0 - 20.9								0.1	0.9	0.3		
21.0 - 21.9								0.1	0.4	0.1	0.1	
22.0 - 22.9									0.2			
23.0 - 23.9									0.2	0.1	0.1	
24.0 - 24.9									0.1			
25.0 - 25.9												
26.0 - 26.9												
27.0 - 27.9												
28.0 - 28.9												
29.0 - 29.9												
30.0 - 30.9												
31.0 - 31.9												
32.0 - 32.9												
33.0 - 33.9												
34.0 - 34.9												
35.0 - 35.9												
36.0 - 36.9												
37.0 - 37.9												
38.0 - 38.9												
39.0 - 39.9												
aantal uren	448.1	632.8	672.0	584.8	443.8	542.9	926.7	1231.7	1296.1	845.5	631.7	510.2
gemiddelde snelheid	4.7	5.1	5.5	5.1	4.4	4.6	5.7	6.8	7.3	6.4	5.3	4.7

Uit de windroos en de in tabel 4.1 opgenomen windstatistiek blijkt dat bij de molen de wind relatief vaak uit het zuidwesten komt. De planlocatie is gelegen ten noorden van de molen. Deze gegevens zijn van invloed van de beoordeling van de windaanvoer.

4.2 Bepaling wind aan- en afvoer van de molen

4.2.1 Windaanvoer

Aan de hand van de windstatistiek zoals bepaald met de NPR 6097 is het potentiële windaanbod bij de molen berekend voor de sector corresponderend met de het Bacinolterrein met een bebouwingshoogte van 25 meter. Hiermee kan inzicht worden verkregen in de mogelijke invloed op het functioneren van de molen wanneer dit volledige bouwvlak bebouwing krijgt met een hoogte van 25 meter.

Doordat de windstatistiek geldt voor 60 meter hoogte boven de molen, wordt rekening gehouden met het windsnelheidsverloop met de hoogte. Het verloop wordt afhankelijk van de terreinruwheid berekend met de zogenaamde logwet. De terreinruwheid is op basis van gegevens zoals weergegeven in figuur 4.1 voor de sector overeenkomend met de planlocatie is ingeschat op een gemiddelde ruwheidslengte van 0,7 meter. Daarnaast zijn ook voor de invloed van overige windrichtingen de terreinruwheden per windrichting gemiddeld ingeschat op een waarde voor de ruwheidslengte van 0,7 meter.

De algemene grenzen waarbinnen molenbedrijf mogelijk is, van 5 tot 15 m/s op ashoogte van de molen (bron: vereniging 'De Hollandsche Molen'), komen door het windsnelheidsverloop met de hoogte overeen met een windsnelheidsbereik van 6,2 tot 18,7 m/s op 60 meter hoogte. De in de windstatistiek aangegeven uren in dit windsnelheidsbereik komen bij een onbelemmerde situatie overeen met de potentiële draaimomenten van de molen.

Zoals omschreven wordt ter indicatie gekeken naar de beïnvloeding van de wind vanuit de sector waarin de geplande nieuwe bouwhoogte wordt geprojecteerd. Deze sector was zichtbaar gemaakt in figuur 2.2 waarin onder meer af viel te lezen dat het bouwvlak van het Bacinolterrein een belemmering van de windaanvoer kan geven bij noordenwind tussen de windrichtingen 329° en 354°.

Windvang

Uit de berekening volgt dat in een situatie zonder directe belemmeringen 4,6% van de tijd wind uit de sector 329° t/m 354° komt. Hiervan valt circa een kwart binnen het vermelde windsnelheidsbereik van de molen. Dit geeft in theorie 1,2% van de tijd 'draaiwind' uit deze sector. Gedurende deze tijd, overeenkomend met 104 uren per jaar, is een niet nader bepaalde mate van verstoring van de windstroming te verwachten.

De overige 98,8% van het aantal uren per jaar komt de wind uit een andere richting, of valt de windsnelheid buiten het gehanteerde windsnelheidsbereik van de molen.

Om het genoemde percentage van 1,2% in perspectief te zetten is tevens gekeken naar het bruikbare windaanbod bij overige windrichtingen in de biotoop. In tabel 4.2 zijn de resultaten samengevat en hieronder vervolgens nader toegelicht.

t4.2 Samenvatting windaanbod molenbiotoop

Hoeksector	Aandeel bruikbare windaanbod t.o.v.	Percentage t.o.v. het totale	Bestaande situatie
	totale tijd	bruikbare windaanbod	
A: 329° - 354° (plan)	1,2%	3,1%	deels belemmerd, deels onbelemmerd
B: overige windrichtingen	37,7%	96,9%	deels belemmerd, deels onbelemmerd
0 – 360°	38,9%	100%	deels belemmerd, deels onbelemmerd

Als de molen vanuit alle windrichtingen (0 – 360°) vrije windvang op deze binnenstedelijke lokatie zou hebben gehad en er dus geen directe belemmering zou zijn geweest, dan zou de molen theoretisch gezien volgens de gehanteerde methode 38,9% van het totaal aantal uren per jaar kunnen draaien. Voor de hoeksector die het plan beslaat is dit – zoals al eerder vermeld – 1,2% van het totaal aantal uren per jaar. Ten opzichte van het totale theoretisch bruikbare windaanbod voor de molen is dit derhalve $1,2 / 38,9 * 100 = 3,1\%$. Evenzo komt er 37,7% van het totaal aantal uren per jaar wind uit overige windrichtingen, wat $37,7 / 38,9 * 100 = 96,9\%$ van de totale bruikbare wind is. Deze windrichtingen zijn deels belemmerd door begroeiing en bestaande bebouwing.

Het theoretische windaanbod in verschillende sectoren is geïllustreerd in figuur 4.3.

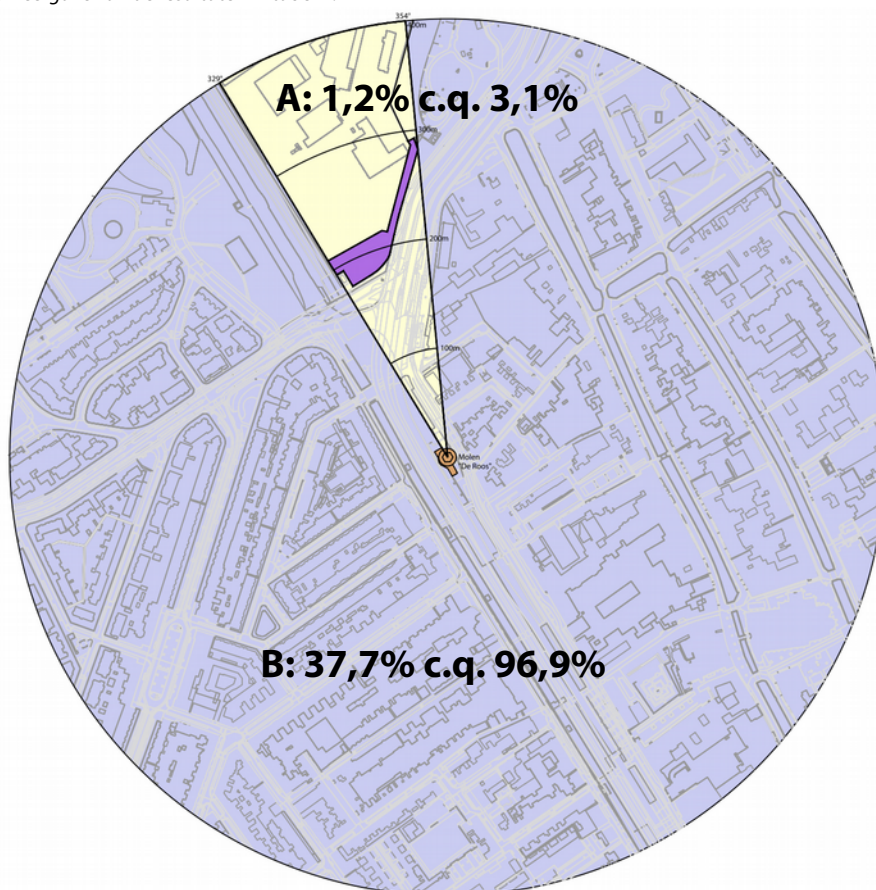
Bij deze percentages wordt het volgende opgemerkt:

- Deze percentages zijn een inschatting voor wanneer het windaanbod uit de genoemde sector volledig wegvalt. In werkelijkheid zal dit niet het geval zijn;
- Er kunnen daarnaast voordelige én nadelige effecten plaatsvinden die niet zijn meegenomen. Dit betreffen bijvoorbeeld een beïnvloeding van de wind uit windrichting net naast de betreffende hoeksector of opstuwing door de wind bij eventuele bebouwing;
- De volledige hoeksector is al in grote mate belemmerd door de reeds aanwezigheid van een toegestane bouwhoogte van 25 meter op het achterliggende DSM terrein. Door de ligging van het Bacinolterrein overschrijdt deze de molenbiotoop slechts met 1 meter meer dan de bestaande belemmering van het DSM terrein. De wind uit de betreffende hoeksector is dus al zwaar belemmerd.

Deze opmerkingen beschouwende, zal de daadwerkelijke invloed van de windvang door het toestaan van een bebouwingshoogte van 25 meter op het Bacinolterrein slechts een fractie zijn van de genoemde percentages.

Een nauwkeurigere indicatie van de invloed zou bepaald kunnen worden aan de hand van windtunnelmetingen. Dit zal echter geen significant andere resultaten opleveren, waardoor de kosten hiervan ook niet zouden opwegen tegen de extra waarde van de nauwkeurigheid in de besluitvorming omtrent de wijziging van het bestemmingsplan.

f4.3 Grafische weergave van de resultaten in tabel 4.2



4.2.2 Windafvoer

Bij een dicht bebouwde situatie op een beperkte afstand van een molen kan de windafvoer bij tegenovergestelde windrichting in het geding komen. Er vormt zich dan een drukopbouw en een afwijking van de windstrooming. In de huidige situatie is hier geen sprake van en is er derhalve geen nadere analyse nodig ten behoeve van de windafvoer.

5 Samenvatting en conclusies

Bacinol was een fabriek uit 1951 van de Koninklijke Nederlandsche Gist- en Spiritusfabriek (later DSM) te Delft. Deze fabriek is in 2009/2010 gesloopt in verband met de tijdelijke inrichting van dit terreindeel als werkterrein voor Prorail tijdens de aanleg van de spoortunnel in de spoorzone van Delft. Deze gebruikssituatie is inmiddels beëindigd. Het huidige gebruik is bedrijventerrein als onderdeel van de totale DSM inrichting. Het terrein van de voormalige Bacinolfabriek grenst aan het DSM-terrein ten noorden ervan. De gemeente Delft is voornemens de bestemming van gronden van het Bacinolterrein die behoren tot de DSM inrichting te herstellen naar bedrijventerrein, voor zover deze gronden nu nog niet deze bestemming hebben. Hiermee wordt naadloos aangesloten op de ten noorden van het plangebied gelegen geldende bestemming voor dit bedrijventerrein met een bouwhoogte van 25 meter. Echter, in verband met de ligging van het Bacinolterrein in de nabijheid van molen de Roos, gelden binnen de regelgeving restricties voor de maximale bouwhoogte.

In opdracht van de Gemeente Delft is een indicatieve studie verricht teneinde vast te stellen in hoeverre de beoogde maximale bouwhoogte van invloed is op de windvang van de molen de Roos. Hierbij wordt onder meer gebruik gemaakt van statistische gegevens van het heersende windklimaat bij de molen.

Vanuit de Omgevingsverordening Zuid-Holland is de gemeente Delft verplicht om in het nieuw op te stellen bestemmingsplan een hoogtebeperking op te nemen ten aanzien van de molenbiotoop van molen de Roos. De molenbiotoop wordt namelijk door de beoogde bouwhoogte overschreden. Om inzichtelijk te maken of de beoogde bouwhoogte van 25 meter toch mogelijk is, is de mogelijke invloed hiervan op de windvang van de molen bepaald.

Het heersende windklimaat bij de molen is vastgesteld conform de NPR 6097. Met de bijbehorende door het KNMI ontwikkelde software wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de omliggende bebouwing en begroeiing tot 6 km afstand van de molen. Middels aanvullende berekeningen is vastgesteld hoe vaak de wind uit de richting van het bouwvlak komt en, zonder enige lokale verstoring, binnen het windsnelheidsbereik van de molen valt. Het blijkt dat deze situatie zich 1,2% van de tijd voordoet. Gedurende deze tijd, 104 uren per jaar, zou dan een verslechtering van de draaimogelijkheden kunnen optreden. De overige tijd (98,8%) komt de wind uit een andere richting of komt de windsnelheid niet overeen met het draaibereik van de molen. Het percentage 1,2% is ten opzichte van het totaal aantal uren in een jaar. Indien de maximale invloed van het plan uitgedrukt wordt ten opzichte van het bruikbare windaanbod dan komt dit overeen met 3,1% van de bruikbare wind.

Bij deze percentages wordt het volgende opgemerkt:

- Deze percentages zijn een inschatting voor wanneer het windaanbod uit de genoemde sector volledig wegvalt. In werkelijkheid zal dit niet het geval zijn;

- Er kunnen daarnaast voordelige én nadelige effecten plaatsvinden die niet zijn meegenomen. Dit betreffen bijvoorbeeld een beïnvloeding van de wind uit windrichting net naast de betreffende hoeksector of opstuwing door de wind bij eventuele bebouwing;
- De volledige hoeksector is al in grote mate belemmerd door de reeds aanwezigheid van een toegestane bouwhoogte van 25 meter op het achterliggende DSM terrein. Door de ligging van het Bacinolterrein overschrijdt deze de molenbuitoep slechts met 1 meter meer dan de bestaande belemmering van het DSM terrein. De wind uit de betreffende hoeksector is dus al zwaar belemmerd; Feitelijk heeft het Bacinolterrein dezelfde bouwhoogte op een 30 meter minder grote afstand.

Deze opmerkingen beschouwende, zal de daadwerkelijke invloed van de windvang door het toestaan van een bebouwingshoogte van 25 meter op het Bacinol terrein slechts een fractie zijn van de genoemde percentages (1,2% van de tijd c.q. 3,1% van het bruikbare windaanbod). Een nauwkeurigere indicatie van de invloed zou bepaald kunnen worden aan de hand van windtunnelmetingen. Dit zal echter geen significant andere resultaten opleveren, waardoor de kosten hiervan ook niet zouden opwegen tegen de extra waarde van de nauwkeurigheid in de besluitvorming omtrent de wijziging van het bestemmingsplan.

Mook,



Dit rapport bevat 15 pagina's