

Nota Inspraak en Overleg

Samenvatting en beantwoording inspraak- en overlegreacties

Bestemmingsplan Binnenstad 2012

Gemeente Delft
RBOI

26 april 2012

Inleiding

De binnenstad en het nieuwe bestemmingsplan daarvoor leeft sterk in de stad. Voor de in de aanloop naar het bestemmingsplan georganiseerde 'Stadslabs' en de debatavond bij het Techniek Ontmoetingspunt was veel belangstelling. Het was dan ook te verwachten dat er ruim van de mogelijkheden tot het geven van inspraakreacties gebruik zou worden gemaakt. Dat heeft op tal van punten geleid tot verbeteringen, heroverwegingen en aanpassingen die doorgevoerd zullen worden in het ontwerpbestemmingsplan, de volgende fase waar de gemeente nu aan werkt. Dat wil niet zeggen dat alle punten gehonoreerd zullen of kunnen worden. Het blijft een afweging van belangen en de gemeentelijke ambitie om een adequate regeling op te stellen die enerzijds de bijzondere historische binnenstad beschermt en anderzijds voldoende functionele flexibiliteit biedt om de binnenstad vitaal te houden de komende 10 jaar en daarna.

De combinatie van strikte bouwregels, flexibiliteit voor functies afgestemd op sfeergebieden en minder afwijkingsmogelijkheden dan in het voorontwerpbestemmingsplan, leidt volgens de gemeente Delft tot een plan dat zowel flexibiliteit biedt zoals gewenst in een centrumgebied, en daarnaast ook de bescherming biedt zoals gewenst voor een historische binnenstad als die van Delft.

Deze notitie bevat de verantwoording van het overleg en de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan Delft Binnenstad 2012.

Op het voorontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid geboden om in het kader van de Inspraakverordening mondelinge en schriftelijke inspraakreacties te geven. Van 8 december 2011 t/m 11 januari 2012 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen aan de Publieksbalie, Phoenixstraat 16, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl (de landelijke voorziening RO-online). Dit is aangekondigd in de Delftse Post van 7 december 2011. Tevens is er op 19 december 2011 een inspraakbijeenkomst gehouden.

Tijdens de inspraakbijeenkomst waren deskundigen aanwezig voor het beantwoorden van vragen en het geven van nadere toelichting. Ook is bij een zogenoemd inspraakloket gelegenheid geboden mondeling inspraak op het voorgenomen plan te geven.

Tevens is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het voorontwerp naar verschillende overlegpartners gestuurd. In deze nota zijn onder A alle overlegreacties en onder B de individuele schriftelijk ingediende inspraakreacties samengevat en beantwoord. De mondelinge reacties uit het verslag van de inspraakbijeenkomst zijn samengevat en beantwoord onder C.

Het college is bezig met een onderzoek naar globaal bestemmen. De historische binnenstad leent zich daar echter niet voor. Daarom is gekozen om voor dit bestemmingsplan niet uit te gaan van de bevindingen uit het onderzoek naar globaal bestemmen, ondanks dat op sommige details het nieuwe bestemmingsplan globaler kan zijn dan het oude plan.

Tevens is een Nota Detailhandel in voorbereiding. Het bestemmingsplan is in lijn met deze nota.

Thema's

De thema's die vaker terugkomen in de reacties, zijn onder te verdelen in de volgende 7 onderwerpen.

1. Beschermd stadsgezicht en binnentuinen
2. Openbare ruimte
3. Kansenlocaties
4. Belang woonfunctie
5. Sfeergebieden
6. Horeca
7. Bestemmingsplantechnische zaken (o.a. afwijkingsbevoegdheden, maatvoering).

Voor ieder van deze 7 onderwerpen volgt nu een algemene thematische beantwoording.

1. Beschermd stadsgezicht en binnentuinen

Door verschillende insprekers is aangevoerd dat het bestemmingsplan onvoldoende bescherming biedt voor de beschermde stadsgezichten en de kwaliteiten van de binnenstad. Eén van de belangrijkste cultuurhistorische waarden is de stedenbouwkundige structuur. Die waarde wordt volgens de insprekers onvoldoende door het bestemmingsplan beschermd omdat dat plan uitgaat van de bebouwing en niet van de stedenbouwkundige structuur en de (historische) karakteristiek van de openbare ruimte. Verder beschermt het bestemmingsplan het historische grachtenprofiel onvoldoende. De grachtenstructuur wordt gekenmerkt door kademuren en de bomen erlangs. Samen met gedifferentieerde stoepen en gevels vormt dit het karakteristieke monumentale grachtenprofiel. Een beschrijving van de karakteristiek in stedenbouwkundige, cultuurhistorische en functionele zin ontbreekt.

Reactie

De insprekers wijzen er terecht op dat de binnenstad van grote cultuurhistorische waarde is en dient te worden beschermd. Dat is dan ook een zeer belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan biedt meer flexibiliteit ten aanzien van het gebruik (de functies). De bescherming die het nieuwe plan biedt voor het beschermd stadsgezicht is echter niet minder dan bij het oude plan. Het nieuwe bestemmingsplan verschilt voor wat betreft de bescherming van het beschermd stadsgezicht niet wezenlijk van het oude bestemmingsplan.

In het plangebied bevinden zich drie beschermde stadsgezichten. Het bestemmingsplan moet voor die gebieden voldoende beschermend zijn. Dat is wettelijk verplicht. Dat betekent overigens niet dat de bestaande situatie moet worden bevroren en tot in detail in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is

beoordeeld welke maatregelen noodzakelijk zijn om de beschermde stadsgezichten voldoende te beschermen. Daarbij is gekeken naar alle aspecten die van belang zijn en niet - zoals de insprekers veronderstellen - alleen naar de bebouwing. Het bestemmingsplan beschermt niet alleen de bebouwing maar ook de stedenbouwkundige structuur en andere kwaliteiten van de binnenstad. De bescherming is in het bestemmingsplan op hoofdlijnen als volgt geregeld:

- Voor de bebouwing is een gedetailleerde regeling opgenomen. De (hoofd)bebouwing is strak bestemd. Binnen het bouwvlak (hoofdbebouwing) wordt geen uitbreidingsruimte geboden in diepte en hoogte. Verder is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen voor kappen.
- Voor de stedenbouwkundige structuur is ook een gedetailleerde regeling opgenomen. In het bestemmingsplan is de hoofdstructuur van bebouwing, straten, pleinen, open ruimten, bruggen en grachten vastgelegd door middel van bestemmingsvlakken en rooilijnen.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is besloten om nog een aantal aanvullende maatregelen te nemen:

- De beeldbepalende bomenstructuren en monumentale bomen langs de grachten worden op de verbeelding vastgelegd. Voor de bomen worden eisen opgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee is het bestemmingsplan Binnenstad 2012 een uitzondering op de gebruikelijke manier van bestemmen in Delft. Gelet op de bijzondere karakter van het gebied wordt deze aanscherping passend geacht;
- De bebouwing op de binnenterreinen (buiten het bouwvlak) wordt beperkt tot de bouw mogelijkheden die het vorige bestemmingsplan bood. Omdat landelijk per 2012 vergunningvrij bouwen ook mogelijk is geworden binnen beschermde stadsgezichten, wordt de regeling

zo aangepast dat de mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen niet kunnen worden opgeteld bij de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt (anti-cumulatieregeling);

- In de inspraakreactie van Delfia Batavorum is opgemerkt dat het bestemmingsplan binnen de bestemmingen ‘Verkeer’ en ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ uitstekende bouwdelen zoals balkons en luifels van aangrenzende bebouwing toestaat. Dat is ook mogelijk bij stegen en grachten. Delfia Batavorum wijst er terecht op dat dit ongewenst is. In het ontwerpbestemmingsplan zal deze regeling daarom worden aangepast.
- De historische stedenbouwkundige structuur zal in de toelichting een prominentere plek krijgen en de beschrijving zal aangescherpt worden.

Met deze regeling is niet alleen de bebouwing beschermd maar ook de stedenbouwkundige structuur en het grachtenprofiel. De regeling in het bestemmingsplan sluit aan bij andere wettelijke en gemeentelijke regelingen. Samen zorgen deze regelingen ervoor dat de historische binnenstad wordt beschermd. In het volgende schema – dat ook in paragraaf 2.3.2 van de plantoelichting is opgenomen – is te zien welke beschermingseisen gelden voor de binnenstad.

Gebied/object	Maatregel
Gehele beschermd stadsgezicht	<p><i>Wettelijk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - omgevingsvergunning verplicht voor slopen van bouwwerken; - vergunningvrij bouwen zeer beperkt. <p><i>Bestemmingsplan:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - gedetailleerd vastgelegde stedenbouwkundige structuur (straten, stegen, grachten, groenstructuren, situering hoofdgebouwen, goothoogte, kapvormen).
Gemeentelijke en rijksmonumenten	<p><i>Wettelijk/gemeentelijke verordening:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - omgevingsvergunning voor monumenten nodig voor slopen, verstoren, wijzigen van het monument. - vergunningvrij bouwen zeer beperkt. <p><i>Bestemmingsplan:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - gedetailleerde bouwregeling (bouwvlak, goothoogte, kapvorm).
Cultuurhistorisch waardevolle panden	<p><i>Bestemmingsplan:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - gedetailleerde bouwregeling (bouwvlak, goothoogte, kapvorm). - omgevingsvergunning met cultuurhistorische toets (binnenplanse afwijking) verplicht voor vergroting en/of verandering zichtbaar vanaf openbaar gebied en betrekking hebbend op aan- en uitbouwen aan de voor- of zijgevel en veranderingen van de hoofdvorm van de kap.
Cultuurhistorisch waardevol groen	- wordt In het ontwerpbestemmingsplan uitgewerkt.

Met de hierboven beschreven maatregelen is het bestemmingsplan voldoende beschermend voor de beschermde stadsgezichten. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft dat inmiddels bevestigd. De Rijksdienst heeft het bestemmingsplan beoordeeld en is van oordeel dat het bestemmingsplan voldoende bescherming biedt. Wel zal in het ontwerpbestemmingsplan een meer uitgebreide toelichting worden

opgenomen over de voor het beschermd stadsgezicht genomen maatregelen.

Sinds de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden ook in Delft binnentuinen niet meer bestemd als Tuin maar als de hoofdbestemming, b.v. Wonen, niet bebouwd. Voor het kaartbeeld betekent dit een aanzienlijk minder groen beeld. Qua bescherming of bebouwingsmogelijkheden betekent het echter niets. In het bestemmingsplan Binnenstad is gekozen voor het toepassen van de Tuinbestemming voor die tuinen die richting het openbaar gebied gekeerd zijn of hier aan grenzen. Daar geldt het merendeel van de nieuwe vergunningsvrij bouwen mogelijkheden niet, zodat daarmee die tuinen een betere bescherming genieten. In het voorontwerp bestemmingsplan was dat nog onvoldoende consequent doorgevoerd (Meisjeshuis!). Dat wordt in de volgende fase aangepast.

2. Openbare ruimte

De insprekers hebben verder aangevoerd dat het bestemmingsplan teveel ruimte biedt aan ontwikkeling en zal leiden tot een ernstige aantasting van de bestaande karakteristiek van de binnenstad. Vermindering van regeldruk geeft ruimte voor de waan van de dag. Voor de openbare ruimte regelt het bestemmingsplan onvoldoende. Het karakteristieke monumentale grachtenprofiel wordt niet voldoende door het bestemmingsplan beschermd. Daardoor is verloedering mogelijk. Voorbeelden daarvan zijn terrasboten, vaste banken op stoepen en schermen van terrassen. Daarnaast voorkomt het bestemmingsplan niet dat het niveauverschil van stoepen bij herbestrating vervalt. Voor terrasboten moeten criteria worden opgenomen. Daarnaast moeten terrassen worden vastgelegd.

Reactie

In het bestemmingsplan is de grachtenstructuur en de bebouwing gedetailleerd vastgelegd. Het bestemmingsplan is daarmee voldoende beschermend voor het beschermd stadsgezicht. Om een nog meer gedetailleerde regeling vast te leggen in het bestemmingsplan, waarin

eisen worden opgenomen voor straatmeubilair, schermen van terrassen en de inrichting van de openbare weg, is niet noodzakelijk en ook niet wenselijk. Het huidige bestemmingsplan bevat overigens evenmin een dergelijke regeling. Wel zal in de toelichting de kwaliteit van de openbare ruimte aandacht krijgen.

Het toetsingskader voor terrassen en terrasboten is vastgelegd in verordeningen en de daarbij behorende beleidsregels. Vergunningaanvragen worden daaraan getoetst. Het nogmaals vastleggen van de eisen uit de verordening in het bestemmingsplan heeft geen toegevoegde waarde. Bovendien zijn verordeningen sneller aan te passen en daardoor ook beter geschikt voor het doel.

3. Kansenlocaties

Voor de ontwikkellocaties in de binnenstad – in het vorige bestemmingsplan aangeduid met ‘transformatielocaties’ – is in het bestemmingsplan de bestaande situatie vastgelegd. Volgens een aantal inspraakreacties is dat onjuist. In het bestemmingsplan moeten voor ontwikkellocaties een helder kader en regels worden opgenomen. Het is niet aanvaardbaar dat ontwikkelingen via postzegelbestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt.

Reactie

De gemeente heeft naar aanleiding van vragen tijdens de zogenaamde stadslabs de visie in hoofdlijnen op de belangrijkste kansenlocaties beschreven in de toelichting. Zij worden echter niet planologisch geregeld. In het vorige bestemmingsplan waren per transformatielocatie de ontwikkelmogelijkheden vastgelegd. In de praktijk blijkt echter dat ontwikkelplannen vaak afwijken van de ontwikkelmogelijkheden. De oorzaak daarvan is niet dat de plannen onwenselijk zijn maar dat de in het bestemmingsplan aangegeven ontwikkelmogelijkheden uitgaan van één mogelijke ontwikkeling. Andere varianten zijn daardoor uitgesloten. Het vastleggen van – willekeurige – ontwikkelmogelijkheden heeft geen

meerwaarde. Bovendien geeft het schijnzekerheid omdat het suggereert dat het plan dat in het bestemmingsplan is opgenomen wordt gerealiseerd. In de praktijk blijkt dat meestal niet het geval te zijn. Het is daarom beter om bij een concrete ontwikkeling een beoordeling op maat te maken en voor de ontwikkeling een aparte procedure te doorlopen. De belangen van omwonenden worden daarbij zorgvuldig afgewogen. Voor de ontwikkelingen moet een bestemmingsplan- of een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure worden doorlopen met alle bezwaar- en beroepsmogelijkheden die daarbij horen.

4. Belang woonfunctie

In een aantal inspraakreacties wordt gewezen op het belang van wonen in de binnenstad. De woonfunctie is de belangrijkste functie en van essentiële betekenis voor het gemengde binnenstadsmilieu. Deze functie wordt echter gemarginaliseerd. Binnen de bestemming 'Creating History' hoeft maar één woning binnen een woongebouw aanwezig te blijven. Dat mag kennelijk ook op zolder of aan de achterkant zijn. Het bestemmingsplan maakt het bovendien mogelijk om hiervan af te wijken en toe te staan dat het pand geheel aan de woonbestemming onttrokken wordt. In andere gebieden mag wonen op de begane grond verdwijnen.

Reactie

De woonfunctie is zeer belangrijk voor de binnenstad. Naar aanleiding van de inspraakreacties zal de regeling ten aanzien van het wonen opnieuw worden bekeken en waar nodig aangepast. Een van de aanpassingen is de regeling voor de bestemming 'Gemengd – Creating History'. Om te voorkomen dat aan de woonfunctie een ongewenste minimale invulling wordt gegeven, wordt de regeling aangescherpt. Zo zal de afwijkingmogelijkheid om woningen te onttrekken geschrapt worden. Voorts zal de woonfunctie in de bestemmingsomschrijvingen een duidelijker plaats krijgen.

Voor de bestemmingen Centrum – Filiaalwinkelgebied, Centrum – Bijzonder winkelgebied en Centrum – Pleinen blijft het uitgangspunt dat wonen op de begane grond niet mogelijk wordt gemaakt.

5. Sfeergebieden

In de inspraakreacties wordt erop gewezen dat de grenzen van de sfeergebieden niet overal overeenkomen met de bestemmingsgrenzen.

Reactie

De sfeergebieden zijn gebaseerd op de bestaande samenhangende functies in de binnenstad, aangepast aan de visie die de gemeente heeft op het gebruik van de binnenstad voor de komende jaren. Zij zijn het vertrekpunt geweest voor de bestemmingen, echter niet de blauwdruk. Dit betekent dat de bestemmingen niet 1-op-1 hetzelfde hoeven te zijn als de sfeergebieden. Dat zou ook niet kunnen, denk bijvoorbeeld aan een aanwezige school (bestemming Maatschappelijk) in het sfeergebied 'wonen'. Het voormalig depot van het legermuseum aan de Paardenmarkt ligt in het sfeergebied 'wonen', maar Gemengd – Creating History is een passender bestemmingslegging. Er kunnen ook bouwkundige redenen zijn om een andere bestemming te gebruiken dan de overwegende bestemming. Zo is voor het noordelijke gedeelte van de Brabantse Turfmarkt gekozen voor de bestemming Centrum – Bijzonder Winkelgebied, terwijl het in het sfeergebied filiaalwinkels ligt. Omgekeerd is voor het TOP/Hypo aan de Hippolytusbuurt Centrum – Filiaalwinkelgebied als bestemming meer passend.

De opzet van het plan is om per sfeergebied functies toe te staan die zo goed mogelijk op de sfeer van het gebied aansluiten. Om duidelijk te maken dat met de sfeergebieden sferen worden aangegeven en geen juridische bestemmingen, is de figuur 2.1 uit de toelichting opnieuw getekend. De nieuwe figuur is hieronder weergegeven.



Aangepast figuur 2.1.

6. Horeca

Over de manier van het bestemmen van de Horeca-functies zijn diverse reacties binnengekomen. Er wordt gevreesd voor een sterke toename van de horeca in de binnenstad.

reactie

De manier waarop de Horeca-functies in dit bestemmingsplan zijn opgenomen is nader tegen het licht gehouden en genuanceerd.

Met dit bestemmingsplan en de daaronder liggende sfeergebieden wordt ingezet op een zekere concentratie van horeca en uitgaansvoorzieningen als theater en bioscoop. Daarnaast wordt een ten opzichte van het oude bestemmingsplan meer functionele flexibiliteit voorgestaan in het bijzondere winkelgebied en de aanloopstraten. Daar wordt een beperkte toename van horeca in de laagste categorie binnen spelregels niet onmogelijk gemaakt.

In hoofdlijn worden drie categorieën horeca voorzien, waarvan de mate van mogelijke overlast maatgevend is. De lichte horeca, Horeca categorie 1A en 1B, is toegestaan in het filiaalwinkelgebied en de centrumrand en binnen regels (beperking maximaal aantal vestigingen naast elkaar) in de aanloopgebieden en het bijzonder winkelgebied.

Op de zogenaamde pleinen, de plaatsen waar een concentratie van culturele voorzieningen en horeca aanwezig is, wordt horeca tot en met categorie 2 toegestaan.

Horecavoorzieningen uit categorie 3 worden altijd specifiek per adres vastgelegd, ook op de pleinen. Hiermee worden de bestaande rechten gerespecteerd, maar worden geen mogelijkheden geboden voor clustering op die betreffende locatie.

Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan zijn vier zaken gewijzigd:

1. Voor de zogenaamde lichte horeca wordt alleen nog uitgegaan van de categorieën 1A en 1B. Dit betreffen bijvoorbeeld lunchrooms, ijssalons en restaurants (zonder bezorg- en/of afhaalservice). Feitelijk gaat het om het verplaatsen van categorie 1C naar categorie 2.
2. In het filiaalwinkelgebied, de centrumrand, de aanloopgebieden en het bijzonder winkelgebied wordt de toegestane horeca beperkt tot categorie 1A en 1B. In het voorontwerp was dat categorie 2.
3. Er wordt een differentiatie gemaakt in de plein-bestemming naar een zogenaamd licht en wat zwaarder plein, 'plein 1' en 'plein 2'. De lichte vorm gaat gelden voor het Doelenplein en het grootste gedeelte van de Markt. Op deze uitgaansgebieden vindt meer functiemix plaats, zijn bovenwoningen wenselijk en wordt het niet zonder meer mogelijk horeca ook op de verdiepingen toe te passen. De wat zwaardere vorm wordt toegepast voor de Beestenmarkt, de Markt achter het Stadhuis en ook voor (een gedeelte van) het Vesteplein. Bioscoop en theater vallen immers onder dezelfde bestemming.
4. Uit de inspraak is gekomen dat een gedeelte van de Burgwal feitelijk een horecaclustering omvat. Daarentegen is aan de Heilige Geest Kerkhof maar één horecavestiging, hoewel er in de zomerperiode twee terrassen in gebruik zijn. De plekken die de pleinbestemming krijgen zullen hierom opnieuw gedefinieerd worden.

7. Bestemmingsplantechnische zaken

Naast de hierboven genoemde 6 inhoudelijke thema's is er ook een aantal bestemmingsplantechnische zaken waarvan het praktisch is ze algemeen te bespreken.

Afwijkingsbevoegdheden

In de reacties wordt gesignaleerd dat de planregels veel afwijkingsbevoegdheden bevatten. Voorts bevatten de afwijkingsregels vaak

vage criteria. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zal dit kritisch worden bekeken. Met het opnemen van afwijkingsbevoegdheden zal terughoudend worden omgegaan. Daarnaast zal worden bepaald of aanscherping van de criteria om de afwijkingsbevoegdheid te mogen gebruiken nodig is.

Specifieke opmerkingen over maatvoering

Door diverse insprekers is aangegeven dat de maatvoering (bouwgrenzen, hoogtes, bestemmingslegging op perceelsniveau e.d.) voor specifieke panden niet kloppen met de bestaande situatie. Aan de hand van deze opmerkingen zal het bestemmingsplan worden gecontroleerd, waarbij het waarschijnlijk is dat opmerkingen zullen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Maatschappelijke en culturele functies

Maatschappelijke en culturele functies zijn niet altijd consequent conform de landelijke standaarden (SVBP2008) bestemd. Dit zal worden verbeterd. Het gaat om technische en niet om inhoudelijke verbeteringen.

Waterhuishouding

In een aantal reacties is gewezen op de invloed die bebouwing en verharding op de binnenterreinen kan hebben op de waterhuishouding. Hierover vindt overleg plaats met het Hoogheemraadschap. Bij het ontwerpbestemmingsplan zal worden beoordeeld of de bebouwingsregeling moet worden aangepast.

Onderdeel A: overlegreacties

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan op 7 december 2011 gestuurd naar de volgende overlegpartners:

1. Provincie Zuid-Holland
2. VROM-Inspectie
3. Hoogheemraadschap van Delfland
4. Kamer van Koophandel Den Haag
5. Veolia
6. Rijksdienst voor het Cultuur Erfgoed
7. Natuurmonumenten
8. HTM
9. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
10. Ministerie van Defensie
11. Rijkswaterstaat
12. NV Nederlandse Spoorwegen
13. ProRail
14. Stadsgewest Haaglanden
15. KPN
16. Centraal Overlegorgaan Woningcorporaties Delft
17. Tennet Zuid-Holland
18. Stedin
19. Nederlandse Gasunie
20. Evides
21. VWS Pipeline Control
22. Veiligheidsregio Haaglanden
23. Stichting DUWO
24. Vestia Delft
25. Vidomes
26. Woonbron Delft

De volgende instanties hebben niet gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Kamer van Koophandel Den Haag
2. Veolia
3. Rijksdienst voor het Cultuur Erfgoed
4. Natuurmonumenten
5. HTM
6. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
7. Ministerie van Defensie
8. NV Nederlandse Spoorwegen
9. ProRail
10. Centraal Overlegorgaan Woningcorporaties Delft
11. Tennet Zuid-Holland
12. Nederlandse Gasunie
13. Evides
14. Vestia Delft
15. Vidomes
16. Woonbron Delft

De volgende instanties hebben medegedeeld geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan te hebben:

1. Vrom Inspectie (A1)
2. Rijkswaterstaat (A2)
3. VWS Pipeline Control (A3)

De volgende instanties hebben een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Stedin (A4)
2. Provincie Zuid-Holland (A5)
3. KPN (A6)
4. Hoogheemraadschap van Delfland (A7 en A8)
5. Stichting DUWO (A9)
6. Stadsgewest Haaglanden (A10)
7. Veiligheidsregio Haaglanden (A11)

De ingekomen overlegreacties zijn hieronder samengevat en beantwoord.

Nr.	Registratie nummer	Samenvatting	Beantwoording
Instanties			
A1	1201124	De VROM-inspectie geeft aan dat zij niet langer een gecoördineerde reactie van de rijksdiensten afgeeft. Indien relevant kunnen specifieke rijksdiensten afzonderlijk benaderd worden indien hun eigendommen dan wel belangen in geding zijn.	Van de relevante rijksdiensten heeft Rijkswaterstaat een eigen overlegreactie kenbaar gemaakt. Deze wordt behandeld onder A2. Met betrekking tot de Paardenmarkt en Geerweg lopen afzonderlijke trajecten met de dienst Domeinen Roerende Zaken van het ministerie van Financiën. Deze trajecten blijven buiten dit bestemmingsplan.
A2	1204855	Rijkswaterstaat laat in haar reactie weten geen inhoudelijke opmerkingen op het plan te hebben.	De reactie van Rijkswaterstaat wordt ter kennis genomen.
A3	1196320	Pipeline Control laat in haar reactie weten geen inhoudelijke opmerkingen op het plan te hebben.	De reactie van Pipeline Control wordt ter kennis genomen.
A4	1198987	Stedin geeft in haar overlegreactie aan geen bezwaren te hebben tegen het overwegend consoliderende bestemmingsplan. Daarnaast geeft zij aan aan welke voorwaarden voldaan moet worden, wanneer voor het elektriciteits - en/of gasdistributienet bouwkundige voorzieningen, kabels en/of leidingen aangelegd moeten worden.	Het bestemmingsplan staat de voorwaarden van Stedin, die vooral gericht zijn op een goede bereikbaarheid van haar voorzieningen, niet in de weg.
A5	1200730	De Provincie Zuid-Holland merkt op dat een aantal zaken van provinciaal belang onvoldoende in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Verzocht wordt om de volgende punten aan te vullen: Een beschrijving van de geurhindercontour van DSM Gist en de ruimtelijke consequenties daarvan in paragraaf 6.4 'Milieuzonering bedrijven'. Een verantwoording van het groepsrisico van de DSM Gist in	De gevraagde aanvullingen over de geurhindercontour, het groepsrisico en de molenbiotoop worden in het bestemmingsplan opgenomen.

		<p>paragraaf 6.9 'Externe veiligheid'. Hoewel het groepsrisico niet toeneemt, is gezien de hoogte een (beknopte) verantwoording nodig.</p> <p>De regeling voor de molenbiotoop is nu alleen van toepassing op de hoogte van bouwwerken, hier dient ook de hoogte van beplanting genoemd te worden.</p>	
A6	1201138	<p>KPN gaat in haar overlegreactie in op de status van de beschermde stadsgezichten en hoe dit van invloed is op de mogelijkheden voor KPN op basis van de Telecommunicatiewet. Gevraagd wordt of het bestemmingsplan de mogelijkheden uit deze wet en de reeds geplaatste voorzieningen in de weg staat.</p>	<p>De mogelijkheden die de Telecommunicatiewet biedt voor bovengrondse objecten worden met dit bestemmingsplan niet aangetast. Het feit dat dergelijke objecten (binnen voorwaarden) zonder Wabo-vergunning kunnen worden geplaatst, houdt in dat hiervoor niet getoetst hoeft te worden aan het bestemmingsplan.</p>
A7	1203239	<p>Het Hoogheemraadschap van Delfland geeft aan dat diverse afsluitwerken in het plangebied niet op de verbeelding of in de regels verwerkt zijn. Deze afsluitwerken maken het mogelijk dat de binnenstad van de boezem afgesloten kan worden. Het Hoogheemraadschap verzoekt om dit belang te borgen door de afsluitwerken vast te leggen in het bestemmingsplan. Ter verduidelijking is een kaartje meegestuurd waar de betreffende afsluitwerken op zijn weergegeven.</p>	<p>De afsluitwerken zullen op passende wijze in het bestemmingsplan worden opgenomen.</p>
A8	1203681	<p>Het Hoogheemraadschap van Delfland reageert met betrekking tot haar eigen huisvesting binnen het plangebied op wijzigingen in de bouwmogelijkheden. Dit betreft de panden aan de Oude Delft 159, 161 en 167 en aan de Phoenixstraat 32. Zij verzoekt de volgende mogelijkheden uit het vigerende plan ook in het nieuwe plan op te nemen:</p> <p>Het omzetten van de woonfunctie aan de Oude Delft 159 na beëindiging van de bewoning;</p> <p>Het uitbreiden van haar panden aan de Oude Delft nabij de v/d Berge-vleugel met een oppervlakte van 800 m²;</p>	<p>De panden van het Hoogheemraadschap zijn bestemd als Centrum – Aanloopgebied. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies rechtstreeks toegestaan.</p> <p>Naar aanleiding van verschillende inspraakreacties en ambtelijke heroverweging zal de bestemming Centrum - Aanloopgebied aan de Oude Delft nader worden herzien en mogelijk worden aangepast op basis van de indeling in sfeergebieden. De vraag of omzetten van de woonfunctie (direct) mogelijk is, kan daarom nog niet worden beantwoord. Dit zal in het vervolg van de bestemmingsplanprocedure worden bekeken.</p> <p>De mogelijkheid tot uitbreiding was gekoppeld aan een</p>

		<p>Het maken van ramen in de grote zolders van haar panden aan de Oude Delft om deze geschikt te maken voor kantoor- of vergaderruimte.</p>	<p>wijzigingsbevoegdheid en was zodoende geen direct bouwrecht. In de toelichting van het voorontwerp is toegelicht dat transformatielocaties (wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende plan) niet automatisch worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Bij planontwikkeling op de (voormalige) transformatielocaties, wordt een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen ter beoordeling van de plannen.</p> <p>Het bestemmingsplan spreekt zich uit over het behoud van bestaande kappen en de mogelijkheden voor dakterrassen. Raampartijen in dakvlakken worden in het bestemmingsplan niet uitgesloten en zijn dus rechtstreeks toegestaan.</p> <p>De gemeente zal over deze onderwerpen verder in overleg treden met het Hoogheemraadschap.</p>
A9	1203832	<p>DUWO Delft dient een reactie in met betrekking tot 3 van haar complexen:</p> <p>Bij de bouw van haar complex aan de Kruisstraat zijn tevens 2 bedrijfsruimten gerealiseerd, deze zijn nog altijd als zodanig in gebruik. Het betreft de Kruisstraat 75 en 77. DUWO verzoekt dit gebruikt mogelijk te (blijven) maken.</p> <p>Het complex aan de Zusterlaan 110 t/m 268 kent een ontmoetingsruimte. DUWO verzoekt de functie van deze ruimte, naar haar mening horeca, op juiste wijze op te nemen in het bestemmingsplan.</p> <p>Huize Christoffel aan de Papenstraat kent naast de woonfunctie tevens een kapel en een gemeenschappelijke ruimte in de vorm van een bedrijfskeuken. DUWO verzoekt deze functie op juiste wijze op te nemen, haar verzoek is om dit via een gemengde bestemming te doen.</p>	<p>De adressen Kruisstraat 75 en 77 vallen binnen een woongebied dat als Wonen is bestemd. Afwijkende functies, zoals ter plaatse van de genoemde adressen, zijn op de verbeelding met een aanduiding weergegeven en zijn zodoende mogelijk gemaakt.</p> <p>Zusterlaan 110 t/m 268 : de genoemde ruimte maakt onderdeel uit van het wooncomplex en staat ten dienste daarvan. De ruimte wordt om die reden aangemerkt als onderdeel van de woonfunctie en past zodoende binnen de bestemming. Om die reden wordt geen specifieke aanduiding voor dit onderdeel van het complex opgenomen.</p> <p>Papenstraat: de genoemde ruimten maken onderdeel uit van het wooncomplex en staan ten dienste daarvan. De ruimten worden om die reden aangemerkt als onderdeel van de woonfunctie en passen zodoende binnen de bestemming. Om die reden wordt geen specifieke aanduiding voor deze onderdelen van het complex opgenomen.</p>

A10	1204849	<p>De Regio Haaglanden gaat in op de globale bestemmingslegging in relatie tot het Regionaal Structuurplan. De Regio laat weten dat de mogelijkheden tot functie-uitwisseling aansluiten kan leiden tot economische groei, want aansluit bij het Regionaal Structuurplan.</p> <p>Daarnaast geeft zij aan dat het plan beoogt om het winkelareaal te verruimen met 3.000 m² tot 5.000 m². Omdat dit een verruiming is van meer dan 1.000 m² dient dit voornemen ter advies te worden voorgelegd aan de Regionale Werkgroep Detailhandel. De Regio verzoekt dit in het kader van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan te doen.</p>	<p>Verruiming van het winkeloppervlak is geen primair doel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet ook niet in grootschalige uitbreidingsmogelijkheden om deze verruiming te realiseren. Wel biedt het bestemmingsplan meer ruimte om functies onderling uit te wisselen, waardoor het mogelijk is dat ruimtes waar eerder geen detailhandel was toegestaan nu wel voor detailhandel in aanmerking komen. Dit zelfde geldt voor andere functies, waardoor zich ook situaties voordoen dat ruimtes waar nu winkels zitten ook beschikbaar komen voor andere functies.</p> <p>Het bestemmingsplan is zodoende niet specifiek gericht op verruiming van het winkeloppervlak, maar over de mogelijkheden hiertoe wordt geconcludeerd dat dit aansluit bij de in ontwikkeling zijnde detailhandelsnota van de gemeente Delft. Daarin wordt een beperkte groei van winkelareaal in de binnenstad met maximaal 3.000 m² tot 5.000 m² nagestreefd voor de periode tot 2020. Deze uitbreidingsruimte is gebaseerd op een benchmarkvergelijking met andere (binnen)steden en een distributie-planologische verkenning van de marktruimte.</p> <p>Het stadsgewest Haaglanden is betrokken geweest bij de opbouw van de nota en zal ook voor het vervolgtraject worden betrokken voor verdere afstemming. In het vaststellingstraject van het bestemmingsplan Binnenstad zal het Stadsgewest eveneens worden betrokken en kan de werkgroep detailhandel advies uitbrengen over de in de Delftse binnenstad te faciliteren uitbreidingsruimte.</p>
A11	1204798	<p>De Veiligheidsregio Haaglanden geeft in haar advies een korte beschrijving van het plangebied, de aanwezige risicobronnen op het gebied van externe veiligheid, het beleidskader, een beschrijving van de mogelijke scenario's en de geadviseerde maatregelen ter verbetering van de veiligheid in het plangebied.</p> <p>De maatregelen hebben betrekking op ventilatiemechanismen, informatievoorziening, instructie van personeel van objecten met beperkt zelfredzame personen,</p>	<p>Zoals de Veiligheidsregio Haaglanden zelf aangeeft, zijn de genoemde maatregelen niet op te leggen in het bestemmingsplan. De opmerkingen worden intern doorgegeven en gebruikt bij het opstellen van de verantwoording van het groepsrisico in het ontwerpbestemmingsplan.</p>

	<p>de bereikbaarheid van het plangebied en de aanwezigheid van bluswater.</p> <p>Deze maatregelen kunnen niet direct in het bestemmingsplan worden opgelegd, zeker niet wanneer rekening wordt gehouden met het consoliderende karakter van het plan. De opmerkingen zijn met name bedoeld voor de betreffende afdelingen van de gemeente Delft.</p> <p>Het advies is verder bedoeld om aan de hand hiervan een verantwoording van het groepsrisico op te stellen.</p>	
--	--	--

Onderdeel B: Inspraak

In dit onderdeel worden de inspraakreacties samengevat en van een reactie voorzien. Hierbij wordt ook steeds aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De reacties betreffen deels algemene belangen en deels persoonlijke of zakelijke belangen. Een aantal thema's komt in meerdere reacties terug. Deze zijn in het eerste deel van dit onderdeel van een thematische beantwoording voorzien. Dit om herhaling te voorkomen. Vervolgens worden de individuele reacties beantwoord. Hierbij wordt, indien van toepassing, op onderdelen naar de thematische beantwoording verwezen. De reacties zijn geanonimiseerd in verband met de betrokken privacybelangen (Wet bescherming persoonsgegevens).

Nr.	Registratie nummer	Samenvatting	Beantwoording
Regulier			
B1	1198182	Het pand aan de Vlamingstraat 12 kende oorspronkelijk een werkplaats/bedrijfsruimte met bovenwoning. Bij het opstellen van het vigerende plan is dit omgezet naar alleen wonen, mogelijk doordat de toenmalige gebruiker de begane grond illegaal verhuurde als woonruimte. De eigenaar van het pand verzoekt nu, hoewel het vigerende plan daar niet meer in voorziet, een combinatie van functies toe te staan zodat naast het wonen op de begane grond onder andere ook bedrijf, kantoor of detailhandel is toegestaan.	De woning is gelegen binnen het woongebied dat als Wonen is bestemd. Wonen is binnen deze bestemming de belangrijkste functie; er worden geen andere functies toegestaan, anders dan afwijkende functies die in de bestaande situatie voorkomen. Deze keuze is mede ingegeven doordat aan huis al mogelijkheden bestaan om 40% van het vloeroppervlak te gebruiken voor het uitoefenen van aan-huisgebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Los van de wijze waarop het pand in het vigerende bestemmingsplan is bestemd, is voor het pand aan de Vlamingstraat 12 daarom de woonbestemming opgenomen.
B2	1198200	Inspreker heeft in april 2011 een bouwplan ingediend voor de Paardenmarkt 38. Het betreft een kleine ontwikkeling, waarover eerder afstemming met de gemeente heeft plaatsgevonden (2009). Destijds is geen postzegelbestemmingsplan opgesteld, aangezien de kosten hiervan niet in verhouding staan tot het beoogde bouwplan. Verzocht wordt om het plan nu mee te nemen in het nieuwe plan voor de binnenstad.	Het plan is inderdaad eerder ingediend bij de gemeente en daarbij positief beoordeeld. Op basis daarvan, en omdat het een kleinschalige ontwikkeling betreft die de uitgangspunten van de bestemmingsregeling niet aantast, worden de mogelijkheden voor het plan meegenomen in het bestemmingsplan.
B3	1199298	Inspreker vraagt om een aangepaste bestemmingslegging voor de reinwaterkelder en de watertoren met pomphuis in het Kalverbos. Deze bouwwerken hebben hun functie van	De functie van lichtkunst en audiovisueel centrum/ museum past binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd – Creating History'. Hierin zijn culturele voorzieningen toegestaan. Het

		nutsvoorziening verloren (de betreffende aanduiding kan zodoende van de kaart) en inspreker heeft plannen voor een lichtkunst en audiovisueel centrum/ museum. Het verzoek is deze functie, met ondergeschikte horeca, in het bestemmingsplan mogelijk te maken.	is wel nodig dat de reinwaterkelder nader wordt aangeduid op de verbeelding om de functie ook ondergronds te regelen. Hiervoor wordt een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen. Voor verdere aanpassingen vindt een beoordeling plaats in het kader van een aanvraag om omgevingsvergunning. Ondersteunende horeca met een maximum van 15% is rechtstreeks toegestaan als onderdeel van het museum.
B4	1199954	Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Delft reageert op de horecacategorieën die in het plan zijn toegepast. Diverse horecageleggen zijn volgens KHN ingedeeld in de verkeerde categorie. Zij verzoekt de gemeente deze verdeling opnieuw te bezien en hier gezamenlijk overleg over te hebben.	De gemeente Delft stemt de aangedragen onderwerpen graag in een overleg af met Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Delft. In algemene zin geldt dat de Staat van Horeca-activiteiten nader wordt bezien en dat de indeling van de voorkomende horecageleggenheden wordt gecontroleerd bij het ontwerpbestemmingsplan. tevens leidt de inspraakreactie tot een overleg met KHN Delft
B5	1200045	Inspreker vraagt zich af wat het achterwege laten van de 'transformatielocaties' uit het vigerende plan betekent voor de inmiddels in gang gezette bestemmingsplanwijziging voor transformatielocatie 30. Daarnaast verbaast het inspreker over het feit dat bij de transformatie van locatie 30 niet is gezocht naar integrale transformatie met de naastliggende locatie 29, waarvan inspreker eigenaar is. Voorlopig blijft transformatielocatie 29 in gebruik als tuin met garage. Inspreker vraagt zich af of dit binnen het nieuwe bestemmingsplan mogelijk blijft.	Voor transformatielocatie 30 is recent een bestemmingsplan vastgesteld, gericht op herontwikkeling. Bij de mogelijkheden die daarin geboden worden, is rekening gehouden met locatie 29. Bij mogelijke herontwikkeling van locatie 29 bestaan er zodoende mogelijkheden om goed aan te sluiten op de plannen die voor locatie 30 mogelijk zijn gemaakt. De reden dat locatie 29 niet direct is meegenomen in het bestemmingsplan voor locatie 30, is dat de ontwikkelaar niet beschikte over de gronden van locatie 29, zodat herontwikkeling niet uitvoerbaar was. Overigens wordt bij het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad het plangebied van het bestemmingsplan voor locatie 30 uit het plan gelaten. Aangezien hier recent een bestemmingsplan voor is vastgesteld, ontbreekt ter plaatse de noodzaak om de bestemmingslegging te actualiseren.
B6	1200053	Inspreker gaat in op de bestemmingslegging van de Verwersdijk 12 t/m 28. In figuur 2.1 in de toelichting is dit deel van de Verwersdijk, tussen het pleingebied van het Doelenplein en het bijzonder winkelgebied van de Klis, aangeduid als woongebied.	In algemene zin geldt dat figuur 2.1. uit de toelichting geldt als een vertrekpunt voor de bestemmingslegging. Dit betekent dat de bestemmingsgrenzen niet 1-op-1 hetzelfde hoeven te zijn als de grenzen van de sfeergebieden. De opzet van het plan is om per

		<p>Dit komt overeen met de bestemmingslegging uit het vigerende plan, waar het gebied een gemengde bestemming heeft met voornamelijk wonen en op een aantal specifieke locaties horeca (type 1).</p> <p>Zowel het vigerende plan als de toelichting van het nieuwe plan, wijken af van de daadwerkelijke bestemmingslegging in het voorontwerp. Het gebied kent een afwijkende bestemmingslegging, waarin bovendien horeca van categorie 2 wordt toegestaan. Verzocht wordt om ter plaatse de bestemming Wonen op te nemen en de huidige horeca specifiek vast te leggen.</p>	<p>sfeergebied functies toe te staan die zo goed mogelijk op de sfeer van het gebied aansluiten. De functie van figuur 2.1. wordt nader toegelicht in de thematische beantwoording onder punt 7.</p> <p>De betreffende locatie was in het voorontwerp bestemd als Centrum – Pleinen, deze bestemming loopt vanaf het Doelenplein door tot over een groot deel van het bouwblok. Deze bestemming is echter specifiek voor het Doelenplein beoogt, om die reden wordt de bestemmingslegging langs de Verwersdijk aangepast. Omdat de panden Verwersdijk 2 tot en met 8 al als Gemengd – Bijzonder winkelgebied zijn bestemd, ter afronding van het bijzonder winkelgebied vanuit de Choorstraat, wordt voor huisnummers 12 tot en met 28 op deze bestemming aangesloten. Hiermee ontstaat een aaneengesloten zone ‘bijzonder winkelgebied’. Overigens zijn hierbinnen ook horecavoorzieningen toegestaan. De bestemming onderscheidt zich echter van de bestemming Pleinen doordat in ‘bijzonder winkelgebied’ de niet-woonfuncties uitsluitend op de begane grond worden toegestaan en de verdiepingen daarboven uitsluitend voor het wonen.</p>
B7	1200078	<p>Insprekers geven een aantal onvolkomenheden uit het voorontwerp aan in hun direct woonomgeving:</p> <p>De schuur tussen de Ezelsveldlaan en Nieuwelaan (Agnietenpad) staat op openbaar terrein, conform schrijven van de gemeente uit 2010 (brief als bijlage bijgevoegd). De schuur is tijdelijk in gebruik gegeven aan de bewoner van Ezelsveldlaan 57, maar is bestemd als ‘Creating History’. Verzocht wordt om de schuur binnen Verkeer – Verblijfsgebied te bestemmen, om te voorkomen dat (de locatie van) de schuur definitief gebruikt mag worden.</p> <p>De bouwhoogte van de Nieuwelaan 60 t/m 68 is in het voorontwerp vastgelegd op 11 m, terwijl de hoogte gelijk is aan het woonblok van insprekers met een bouwhoogte van 14 m.</p>	<p>Conform de brief die met de inspraakreactie is meegestuurd, wordt de schuur zodanig bestemd dat hieruit geen definitieve gebruiksmogelijkheden volgen.</p> <p>Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.</p> <p>Voor de roeivereniging wordt een aangepaste bestemmingslegging opgenomen waarmee, naast de algemene mogelijkheden die behoren bij het filiaalwinkelgebied, de bestaande activiteiten worden toegestaan.</p>

		Roeivereniging Laga is gevestigd aan de Nieuwelaan 51-53 en is opgenomen binnen de bestemming voor het filiaalwinkelgebied. Het vigerende plan was de locatie aangeduid als 'Sociaal Cultureel - sportvoorziening'. Verzocht wordt deze functie op juiste wijze vast te leggen.	
B8	1200108	<p>Ontwikkelingscombinatie Tiemstra-Atrium BV geeft aan een bouwvergunning te hebben verkregen (afgegeven 28-8-2009) die na uitspraak van de Raad van State op 6 april 2011 onherroepelijk is geworden. De vergunning maakt het mogelijk studentenwoningen te realiseren op de hoek van de Westvest en de Poppesteeg. Het bouwplan is niet overgenomen in het voorontwerp.</p> <p>Daarnaast wordt bij dit plan kantoorruimte c.q. commerciële ruimte gerealiseerd op basis van de bestemmingsregels van het Komplan 1976. De ontwikkelingscombinatie onderzoekt de mogelijkheid tot exploitatie van een horecagelegenheid (espresso-koffiebar) binnen deze ruimte, wat op basis van het Komplan is toegestaan. Verzocht wordt om de mogelijkheid voor horeca binnen deze ruimten (begane grond en souterrain) mogelijk te blijven maken.</p>	<p>Aangezien het een vergund bouwplan betreft, dienen de mogelijkheden die hieruit voortvloeien overgenomen te worden in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal hierop worden afgestemd.</p> <p>Daarnaast is binnen de bestemming GD-CR, waar de locatie binnen gelegen is, de functie horeca toegestaan. Een espresso-koffiebar of een vergelijkbare horecavoorziening valt binnen horeca categorie 1, dit is toegestaan op basis van het nieuwe bestemmingsplan.</p>
B9	1200169	<p>Inspreker geeft een aantal punten aan ter aanvulling / correctie van het voorontwerp:</p> <p>Het gebouw Sebastiaanshof (Bastiaanplein 15 t/m 133) kent een gedeeltelijke hoogte van 22 m, zoals toegestaan op basis van bestemmingsplan Zuidpoort 2001. Het voorontwerp geeft nu een maximum hoogte van 19 m aan.</p> <p>Het gebouw Sebastiaanshof valt binnen de bestemming 'Centrum – Filiaalwinkelgebied'. De dakterrassen die daarbij worden toegestaan komen niet overeen met de gerealiseerde (en toegestane) dakterrassen van het gebouw, die direct aan de</p>	<p>Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.</p> <p>De dakterrassenregeling is ingegeven vanuit cultuurhistorische waardering van het plangebied. Grote delen van het filiaalwinkelgebied zijn echter modern en vormen op zich zelf geen aanleiding om ter plaatse een specifieke regeling voor dakterrassen op te nemen. De beperkende regeling wordt ter plaatse daarom achterwege gelaten.</p> <p>In de categorie indeling (zowel voor horeca als bedrijven) zijn de</p>

		<p>voor-, zij- en achtergevels van het gebouw grenzen.</p> <p>Verzoek om een artikel 6.5.1. en 6.5.4 de aspecten 'geluids- en geurhinder' toe te voegen als aandachtsgebied.</p> <p>De nieuwe bestemmingslegging voor het pand/perceel van de V&D is te ruim, gelet op de vigerende bestemmingslegging. Verzoek om uitsluitend de functies als genoemd in artikel 6.1 onder a. en c. toe te staan.</p> <p>De maximale hoogte van de V&D is vastgelegd op 15 m. Anders dan bij het naastgelegen Haakpand is deze hoogte voor het totale oppervlak van het perceel opgenomen. Wanneer de hoogte van 15 m over het gehele perceel volledig wordt benut, heeft dit onacceptabele effecten op de omgeving. Zo wordt met deze hoogte geen recht gedaan aan de cultuurhistorische goot-, nok- en hoogtelijn van de huizen aan weerszijde van de Gasthuislaan, zal ter plaatse bovendien schaduw hinder optreden en zal er aantasting van licht, uitzicht en privacy optreden voor de woningen in de Sebastiaanshof. Gelet hierop wordt verzocht de hoogte van 15 m voor de V&D op een zelfde wijze toe te staan als voor het Haakpand; trapsgewijs.</p> <p>Het pand van roeivereniging Laga is opgenomen in de bestemming voor het filiaalwinkelgebied. Enerzijds worden hiermee te ruime mogelijkheden geboden en anderzijds wordt de daadwerkelijke functie niet mogelijk gemaakt. Verzocht wordt uitsluitend de functie uit artikel 6.1 onder d toe te staan met als aanduiding: roeivereniging.</p>	<p>aspecten geluid en geur reeds meegenomen. Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.</p> <p>Het bestemmingsplan gaat uit van sfeergebieden, waarbinnen uiteenlopende functies zijn toegestaan. Vanuit dat oogpunt zijn in het V&D pand meer functies toegestaan dan uitsluitend de bestaande of vigerende functies. Het vertrouwen bestaat dat de detailhandelsfunctie hier zodanig sterk in de markt staat, dat het niet nodig is om beperkende bepalingen voor dit gebied op te nemen.</p> <p>Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.</p> <p>Voor de roeivereniging wordt een aangepaste bestemmingslegging opgenomen waarmee de bestaande activiteiten worden toegestaan. Ter plaatse wordt ook de toegestane hoogte afgestemd op de werkelijke situatie.</p>
B10	1200170	<p>Volgens de insprekers is het bestemmingsplan te globaal en beschermt het de belangen van derden onvoldoende. De gemeente kiest voor meer flexibiliteit om de regedruk te verminderen. Dat gaat echter voorbij aan de belangen van</p>	<p>Het bestemmingsplan is flexibeler dan het oude bestemmingsplan. Dat betekent echter niet dat de bouw mogelijkheden ingrijpend zijn veranderd of verruimd. Ook in het nieuwe bestemmingsplan is de bebouwing gedetailleerd vastgelegd in bouwvlakken en</p>

		<p>derden. Met het bestemmingsplan moet de overheid ook de belangen van omwonenden en derden beschermen. Daarom is terughoudendheid gepast. De insprekers wijzen onder meer op de ruime afwijkingmogelijkheden en de ontwikkelruimte op het Doelenplein.</p>	<p>bouwhoogtes. Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande bebouwing. Het is dan ook niet juist dat onvoldoende rekening met de belangen van omwonenden is gehouden. Wel zullen de mogelijkheden van binnenplanse afwijkingen kritisch tegen het licht gehouden worden en waar nodig aangepast.</p>
		<p>In het bestemmingsplan moeten randvoorwaarden worden gegeven voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast hebben de insprekers bezwaar tegen het toestaan van verharding op binnenterreinen en het ontbreken van een regeling voor ondergronds bouwen. Verder moeten de binnentuinen worden beschermd. Het bestemmingsplan moet voor hoofdgebouwen op binnenterreinen niet meer bebouwing toestaan dan bestaand. Overige bebouwing op binnenterreinen mag niet meer zijn dan vergunningvrij mogelijk is. Tenslotte moet voor terrassen een aanduiding worden opgenomen. De ruimtelijke effecten van een horecavoorziening zijn door aanwezigheid van een terras veel groter.</p>	<p>Deze onderwerpen zijn besproken in de thematische beantwoording aan het begin van deze nota.</p>
		<p>In het bestemmingsplan is de behoefte aan meer horeca niet onderbouwd. Er moet een afweging plaatsvinden tegen andere belangen. Verder heeft de inspreker bezwaar tegen de horecamogelijkheden op het Doelenplein. Daarnaast is verdere uitbreiding van andere horeca dan winkelondersteunend in 'bijzonder winkelgebied' onwenselijk. Tenslotte is wijziging van het karakter van horeca van categorie 1 naar 2 en van 2 naar 3 niet aanvaardbaar.</p>	<p>Het onderwerp horeca is besproken in de thematische beantwoording aan het begin van deze nota.</p>
		<p>Het vorige bestemmingsplan stond het weghalen van speelvoorzieningen niet toe. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan kan dat wel.</p>	<p>In het vorige bestemmingsplan waren speelvoorzieningen toegestaan. Het bestemmingsplan bevat echter geen verbod om de voorzieningen weg te halen. Een dergelijk verbod kan niet in een bestemmingsplan worden opgenomen. Het oude en nieuwe bestemmingsplan verschillen ten aanzien van speelvoorzieningen niet. Beide plannen staan speelvoorzieningen toe.</p>
		<p>Een bestemming voor semi-openbare gebouwen ontbreekt. Als</p>	<p>De bestemming van de semi-openbare gebouwen wordt</p>

		voorbeeld noemen de insprekers het theater aan het Rietveld en de leegstaande leeszaal van de TU-bibliotheek.	gecontroleerd en zo nodig aangepast.
		In het bestemmingsplan moet een fietsparkeernorm worden opgenomen.	Parkeernormen voor fietsparkeren worden in Delft niet in bestemmingsplannen vastgelegd. Voor woningen geldt het Bouwbesluit en voor overige functies de Nota Parkeren en Stallen. In het bestemmingsplan is in de centrumgerelateerde bestemmingen de mogelijkheid van inpandige fietsenstallingen opgenomen.
		Volgens de inspreker geeft kamerverhuur overlast. Hiervoor moeten regels worden opgenomen. Op een aantal locaties moet kamerverhuur niet worden toegestaan.	In het bestemmingsplan wordt geen regeling opgenomen voor studentenhuysvesting. Het college heeft overigens door middel van een brief haar standpunt omtrent studentenhuysvesting, ook in relatie tot overlast, gecommuniceerd aan de raad.
B11	1200172	<p>Inspreker geeft aan dat de mogelijkheden van artikel 17.2.2 om bouwwerken buiten het bouwvlak te mogen bouwen en daarmee tuinen te verkleinen leidt tot aantasting van de luchtkwaliteit. Bomen en planten zuiveren de vervuilde lucht en bovendien is er al weinig groen in de binnenstad. Bovendien heeft het nadelige gevolgen voor de waterafvoer.</p> <p>Daarnaast is de insprekers van het Doelenplein toegezegd dat ter plaatse alleen restaurants zouden komen, waarbij het plein een mediterrane sfeer zou krijgen. De mogelijkheden uit het bestemmingsplan, waarin het Doelenplein in de pleinbestemming is opgenomen, laten nu de ruimte om een tweede 'Beestenmarkt' te realiseren.</p> <p>Het pand Doelenplein/Verwersdijk noordzijde is ook in deze bestemming meegenomen, terwijl dat een woonhuis is.</p>	<p>Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 1 ingegaan wordt op cultuurhistorische bescherming en tuinen.</p> <p>Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 6 ingegaan wordt op horeca en pleinen.</p> <p>Het pand op de hoek van de Verwersdijk en de noordzijde van het Doelenplein is inderdaad een woonhuis en maakt bovendien onderdeel uit van de bebouwingsstructuur langs de Verwersgracht. De bestemmingslegging voor dit pand als onderdeel van het Doelenplein is zodoende onterecht en wordt omgezet in de woonbestemming.</p>
B12	1200174	Inspreker geeft aan dat Pluymptot (westzijde) is meegenomen in de pleinbestemming, terwijl het geen plein is. Sterker, het is een smal straatje. Bovendien betreffen de aanwezige functies kantoren, woningen en werkplaatsen. Inspreker verzoekt de bestemming hierop aan te passen, waarbij de voorkeur uitgaat naar de hoofdbestemming Wonen omdat dit aansluit op de	De westzijde van de Pluymptot past qua karakter, samen met de overzijde van de straat, bij het woongebied. De bestemmingslegging voor het Doelenplein zal daarom inderdaad niet tot in de straat moeten worden doorgetrokken. De hoofdbestemming wordt ter plaatse aangepast naar 'Wonen'.

		<p>overzijde van de straat.</p> <p>Daarnaast geeft inspreker aan dat de pleinbestemming voor het Doelenplein te veel ruimte laat voor (ongewenste) ontwikkelingen. De rustige sfeer van het plein en de mediterrane uitstraling worden hiermee onvoldoende beschermd. Verzocht wordt om ter plaatse de woonbestemming op te nemen met een specifieke aanduiding voor de aanwezige horeca.</p>	Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 6 ingegaan wordt op horeca en pleinen.
B13	1200175	<p>Inspreker geeft aan zich niet te kunnen vinden in de pleinbestemming die is opgenomen voor het Heilige Geestkerkhof. De pleinbestemming is met name bedoeld om op pleinen waar horeca en/of detailhandel al aanwezig zijn, deze functies makkelijker te kunnen laten combineren en op die manier sfeerpleinen te laten ontstaan. Het Heilige Geestkerkhof kent één horecavoorziening en geen detailhandel. De voornaamste functie is wonen. Verzocht wordt de bestemmingslegging strakker aan te laten sluiten op de huidige functies.</p>	Het Heilige Geestkerkhof is qua combinatie van functies inderdaad niet aan te merken als 'plein' zoals bedoeld wordt met de pleinbestemming. Ook is het niet de bedoeling deze functies hier verder te laten uitbreiden c.q. concentreren. Om die reden wordt de bestemmingslegging aangepast naar Centrum - Bijzonder winkelgebied, in aansluiting met de in het verlengde liggende Choorstraat en de bebouwing langs de Nieuwe Delft.
B14	1200177	<p>Inspreker geeft aan dat aan de Hippolytusbuurt 39 een uitzendbureau is gevestigd. Verzocht wordt de bestemmingslegging hier op aan te passen.</p>	De betreffende locatie is voorzien van de bestemming Centrum – Bijzonder winkelgebied. Binnen deze bestemming is publieksgerichte dienstverlening toegestaan, waaronder ook uitzendbureaus vallen. De aanwezige functie past zodoende binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.
B15	1200178	<p>Inspreker gaat in op de bestemmingslegging voor de panden Oosteinde 175-2 en Oosteinde 3. De huidige winkel heeft plannen te verhuizen. Door het veranderende karakter van het Oosteinde, verwacht inspreker (eigenaar van de panden) dat het niet eenvoudig is een nieuwe huurder voor de winkelruimte te vinden. Verzocht wordt daarom ter plaatse de functie wonen toe te staan.</p>	De twee adressen zijn beide opgenomen in de bestemming Gemengd – Creating History. In deze bestemming is de functie wonen toegestaan, zonder verdere regeling van toegestane bouwlagen. Het gehele pand mag zodoende benut worden voor de woonfunctie.
B16	1200180	<p>Inspreker gaat in op de bestemmingslegging voor het perceel</p>	Het bestemmingsplan voorziet weliswaar in flexibeler

		<p>Nieuwe Langendijk 61. Dit is als aanloopgebied bestemd met de aanduiding 'sb-was'(wasserij). Inspreker is al langere tijd bezig met bouwplannen voor deze locatie. Het voornemen is om het voorste deel, met hogere bebouwing, te verhogen tot een goothoogte van circa 7 m en naar achteren toe uit te breiden zodat het aansluit bij de achtergevels van de aansluitende panden. Op de begane grond worden openbare functies beoogt zoals detailhandel, of dienstverlening, met daarboven appartementen.</p> <p>Verzocht wordt om de mogelijkheden hiervoor in het bestemmingsplan op te nemen.</p>	<p>uitwisselingsmogelijkheden van functies, maar beoogt tegelijkertijd bestaande structuren vast te leggen. Enerzijds betreft dit functiestructuren, waarvoor zogenoemde sfeergebieden zijn doorvertaald in het bestemmingsplan. Anderzijds gaat het om het vastleggen van bebouwingsstructuren. Om die reden werkt het bestemmingsplan met strakke bouwvlakken voor de bestaande hoofdgebouwen, met daarbij de vigerende hoogteregeling.</p> <p>Het initiatief van inspreker vormt een wezenlijke aanpassing van de bebouwingsstructuur ter plaatse. Om die reden wordt het plan niet in het bestemmingsplan Binnenstad meegenomen. Om tot een integrale afweging over het initiatief te komen, wordt verzocht het bouwplan in te dienen als omgevingsvergunningsaanvraag.</p>
B17	1200228	<p>Inspreker geeft aan dat hij het plan een stuk leesbaarder en eenduidiger vindt dan het vigerende plan.</p> <p>Tegelijkertijd worden hiermee op een aantal punten bestaande kwaliteiten onvoldoende beschermd.</p> <p>Het vigerende plan kende voor de achtertuinen een erf- en tuinbestemming, waarbij alleen de erfbestemming voor 20% bebouwd mocht worden. Nu is er één algehele tuinbestemming opgenomen die voor 50% met een maximum van 40 m² bebouwd mag worden. Dit gaat ten koste van de openheid en de hoeveelheid groen. Dit laatste is weer van invloed op de waterbergingscapaciteit.</p> <p>Met het uitbreiden van de mogelijkheden voor erfbebouwing, bestaat ook het gevaar dat op deze bebouwing dakterrassen worden gerealiseerd, wat weer tot verdere afscherming in de vorm van schuttingen zal leiden. Verzocht wordt uitsluitend strikt noodzakelijk functionele bouwwerken met een maximale hoogte toe te staan conform het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>In het algemeen wordt opgemerkt dat de functies op de begane grond een groot verloop kennen en dat er op termijn minder</p>	<p>Voor dit punt wordt verwezen naar punt 1 van de thematische beantwoording.</p> <p>Het voorontwerpbestemmingsplan maakte het mogelijk om dakterrassen te realiseren op zowel hoofdgebouwen, als uit-, aan- en bijgebouwen. Bij nader inzien is deze mogelijkheid voor bijgebouwen, die los van het hoofdgebouw op het zij- en achtererf gebouwd mogen worden, vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Van bijgebouwen is namelijk niet op voorhand te regelen waar deze concreet worden geplaatst, zodat ook de positie van een dakterras hierop niet te sturen valt. Dit zal worden aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Voor aan- en uitbouwen ligt dit anders. Doordat deze bouwwerken één bouwlaag hoog mogen zijn en ze per definitie aan het hoofdgebouw vastgebouwd zijn, kan vanuit de eerste verdieping van het hoofdgebouw eenvoudig een balkon / dakterras worden gerealiseerd. Doorgaans hebben aan- en uitbouwen ook een beperkte diepte. Door deze ruimtelijke verbondenheid aan het hoofdgebouw is een dakterras op een aan- of uitbouw hier wel acceptabel.</p> <p>In een groot deel van de bestemmingen behoort het Wonen op de</p>

		<p>ruimtebehoefte is. In dat geval is het wenselijk om wonen op de begane grond weer als mogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen.</p>	<p>begane grond tot de mogelijkheden. Zowel in de gebieden 'centrumrand', 'creating history' en 'wonen', is dit mogelijk. Binnen het aanloopgebied is het mogelijk via een afwijkingmogelijkheid uit het bestemmingsplan.</p> <p>Voor de overige drie gebieden wordt een publieke functie op de begane grond als uitgangspunt aangemerkt, gezien het sterke publieke karakter van deze gebieden. Deze afweging is ook uiteengezet in hoofdstuk 2 van de toelichting. Mochten er om enige redenen (bijvoorbeeld terugloop van publieke functies) concrete plannen komen voor woningen op de begane grond in deze gebieden, dan beoordeelt de gemeente Delft die graag in een afzonderlijke procedure. Op die manier kan, als de plannen acceptabel zijn, specifiek besloten worden ergens wonen op de begane grond toe te staan.</p>
B18	1200231	<p>Inspreker refereert aan stadslab III (21-09-2011) waarin openbare ruimte en groen als onderwerpen besproken zijn. Het algemene beeld was daarbij dat de binnenstad weinig openbaar groen kent, dat de achtertuinen daardoor van groot belang zijn voor de natuur in de binnenstad en dat daarom voorkomen moet worden dat deze achtertuinen verdwijnen door erfbebouwing.</p> <p>Het bestemmingsplan maakt onvoldoende duidelijk hoe door bestaande wetgeving en aanvullende regelgeving uit het bestemmingsplan de bescherming van de achtertuinen tegen erfbebouwing is vastgelegd.</p>	<p>Het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld, omdat er inderdaad tuinen zijn waarvoor een tuinbestemming ter bescherming een betere bestemming is. Bij het verder opnemen van de tuinbestemming in het ontwerpbestemmingsplan wordt overigens wel rekening gehouden met vergunningvrije mogelijkheden voor bouwwerken. Als uitgangspunt is gehanteerd dat de tuinen die richting het openbaar gebied gekeerd zijn of hier aan grenzen, in het bestemmingsplan worden beschermd met de bestemming Tuin. Achtertuinen of tuinen die niet in verbinding staan met het openbaar gebied kunnen weliswaar als Tuin bestemd worden, maar doordat hier vergunningvrij al het nodige gebouwd mag worden biedt die bestemmingslegging geen toegevoegde waarde. Er kunnen dus beschermingswaardige (binnen)tuinen zijn waarvoor het bestemmingsplan niet in een aanvullende regeling kan voorzien. Voor een meer algemene beantwoording over de regeling voor tuinen wordt verwezen naar punt 1 en 7 van de thematische beantwoording.</p>
B19	1200233	<p>Inspreker reageert bij volmacht namens eigenaar van de locatie Asvest 22-28. Eigenaar heeft op basis van een 19.1 WRO vrijstelling een vergunning voor een groter</p>	<p>De mogelijkheden waarvoor op basis van art. 19.1 WRO vrijstelling is verleend, worden overgenomen in het bestemmingsplan.</p>

		<p>kantoor/bedrijfsgebouw dan is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>Daarnaast heeft eigenaar recent een alternatief plan als principeverzoek ingediend. De locatie heeft in het vigerende plan de gemengde bestemming en is bovendien aangeduid als transformatielocatie. In het voorontwerp is de bestemming Wonen opgenomen met de aanduiding 'kantoren'. In het kader van meer flexibiliteit en minder regels, zoals in de toelichting van het voorontwerp staat beschreven, verzoekt inspreker namens eigenaar om de aanduiding in het voorontwerp te wijzigen in 'gemengd'.</p> <p>Daarnaast is de toegestane goothoogte vastgelegd op 8 m, waar het vigerende plan 10 m toestaat voor Asvest 28. Verzocht wordt deze hoogte aan te passen naar 10 m.</p>	<p>Omdat het principeverzoek nog niet akkoord is bevonden door de gemeente Delft, wordt het niet meegenomen in het bestemmingsplan Binnenstad. Alleen reeds vergunde bouwplannen of kleine aanpassingen zonder ruimtelijke gevolgen kunnen worden meegenomen. Voor meer ingrijpende bouwplannen geldt dit niet, aangezien deze niet aansluiten bij het consoliderende karakter van het plan en omdat dergelijke plannen een specifieke onderbouwing behoeven.</p> <p>Het bestemmingsplan gaat uit van sfeergebieden. De gebieden waar het wonen de voornaamste functie betreft worden in het verlengde daarvan ook als Wonen bestemd, met de bedoeling overige functies niet in heel de binnenstad tussen de woningen mogelijk te maken. Op deze wijze wordt er gericht op gebieden met een functiemix en gebieden waar het wonen als hoofdfunctie behouden blijft. Het gebied ten zuiden van het filiaalwinkelgebied is daarbij als woongebied aangemerkt en is om die reden ook als Wonen bestemd. Bestaande functies die hiervan afwijken worden specifiek mogelijk gemaakt, zoals in dit geval het kantoor. Andere functies worden ter plaatse, gelet op de visie uit het bestemmingsplan, niet wenselijk geacht.</p> <p>Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.</p>
B20	1200234	<p>Inspreker reageert met betrekking tot het pand Phoenixstraat 100. In het vigerende plan heeft het pand de bestemming 'gemengde doeleinden'. Inspreker, die eigenaar is van het pand, heeft bedrijfsplannen voor dit pand. In het voorontwerp is echter de bestemming Wonen opgenomen. Daarnaast merkt hij op dat het buurpand, nummer 98, wel de gemengde bestemming heeft behouden en dat ook voor de panden lager dan 98 deze bestemming is opgenomen. Inspreker verzoekt daarom ook voor Phoenixstraat 100 de gemengde bestemming</p>	<p>Tussen de Bagijnestraat en de Dirklangendwarsstraat bevindt zich een woongebiedje, waar de bestemming Wonen het best op van toepassing is. Om die reden is aan de Phoenixstraat een knip gelegd tussen de bestemming Gemengd – Centrumrand en de bestemming Wonen. In het vigerende plan ligt deze knip tussen de gemengde bestemming en de woonbestemming enkele huisnummers verderop, na huisnummer 110. Om het woongebiedje en de bestaande woningen te blijven beschermen en om zo direct mogelijk aan te sluiten op het vigerende plan, wordt de bestemmingslegging voor de</p>

		(opnieuw) op te nemen.	Phoenixstraat 100 tot en met 110 aangepast van Wonen naar Gemengd – Centrumrand. Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan, waaronder bedrijven.
B21	1200329	Sociëteit Het Meisjeshuis geeft aan dat de horeca-exploitatie in hun sociëteit aan de Oude Delft 112 plaatsvindt, niet is opgenomen in het bestemmingsplan en verzoekt dit alsnog te doen.	De horeca-activiteiten van Sociëteit Het Meisjeshuis passen inderdaad niet binnen de algemene regeling van de opgenomen bestemming Gemengd – Creating History. Voor de in de inspraakreactie aangegeven functies van Het Meisjeshuis die niet binnen de algemene regeling passen, zal een specifieke aanduiding worden opgenomen. Het betreft een vergunde situatie.
	1220420	In aanvulling op bovenstaande reactie geeft de Sociëteit aan dat een elektriciteitshuisje ten onrechte als bijgebouw op hun perceel is aangemerkt. Het is in eigendom bij Stedin en kan zodoende niet worden aangemerkt als bijgebouw bij het hoofdgebouw van de Sociëteit.	Nutsgebouwen worden niet per definitie apart bestemd, aangezien ze tot op zekere hoogte vergunningvrij gerealiseerd mogen worden. In dit geval is het een nutsvoorziening van dusdanige omvang dat een specifieke regeling noodzakelijk is. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemmingslegging daarom aangepast. Daarmee wordt het nutsgebouw niet meer aangemerkt als bijgebouw bij Het Meisjeshuis. Met de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dit ook duidelijk uit de verbeelding.
B22	1200339	Delfia Batavorum is van oordeel dat het bestemmingsplan de beschermde stadsgezichten en de essentiële karakteristieken onvoldoende beschermt. Daarnaast is het belang van de woonfunctie in het bestemmingsplan onvoldoende onderkend en bevat het bestemmingsplan veel afwijkingsmogelijkheden zonder objectief toetsingskader. Delfia Batavorum heeft verder bezwaar tegen de bouwmogelijkheden op de binnenterreinen en het feit dat het plan geen kader voor ontwikkellocaties bevat. Tenslotte moeten in het bestemmingsplan regels worden opgenomen voor terrasboten.	Deze reacties zijn hierboven bij de thematische beantwoording besproken.
		Delfia Batavorum is van oordeel dat aan beginspraak onvoldoende inhoud is gegeven. De systematiek van het nieuwe bestemmingsplan wijkt sterk af van die van het oude	Bij het bestemmingsplan Binnenstad is een zeer uitvoerig beginspraaktraject doorlopen. Daarbij is ook de systematiek van het bestemmingsplan aan de orde geweest. Naar aanleiding van de

		bestemmingsplan. Dit is geen onderwerp geweest bij de stadslabs.	stadslabs zijn verschillende aanpassingen doorgevoerd in de systematiek en uitvoering daarvan.
		Volgens Delfia Batavorum hadden de plangrenzen uit moeten gaan van de grenzen van de beschermde stadsgezichten. Daar is niet voor gekozen. Die keuze is niet gemotiveerd. Daarnaast zijn de grenzen van de beschermde stadsgezichten onderling niet aangegeven.	Er is geen juridische of andere reden waarom de plangrenzen uit moeten gaan van de grenzen van de beschermde stadsgezichten. De delen van de beschermde stadsgezichten die buiten de plangrenzen zijn gelegen worden beschermd door de daar geldende bestemmingsplannen. Dat geldt bijvoorbeeld voor het bestemmingsplan Spoorzone. De rand van het beschermd stadsgezicht Binnenstad bevindt zich binnen de grenzen van dat bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voldoende beschermend voor het deel van het beschermd stadsgezicht. Dat is tijdens de bestemmingsplanprocedure getoetst door de Rijksdienst. Er is dan ook geen noodzaak om deze gronden op te nemen in het bestemmingsplan Binnenstad. Het is evenmin noodzakelijk om de onderlinge grenzen van de beschermde stadsgezichten binnen het plangebied op de verbeelding aan te geven. Wel zal in de toelichting een kaart met de beschermde stadsgezichten worden opgenomen.
		Delfia Batavorum vraagt zich af of het vervangen van het FLS door de sfeergebieden en de regelgeving die daarbij hoort een goede oplossing is. De druk op wonen en de kwaliteit van het leefmilieu lijkt door het nieuwe systeem niet te zijn verminderd.	Het oude bestemmingsplan kende een zeer strenge regeling ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden. De mogelijkheden waren per blok en soms per pand vastgelegd. De ontwikkelingsmogelijkheden waren daardoor zeer beperkt. Het nieuwe plan geeft meer vrijheid. Ook de flexibiliteit in het nieuwe plan is echter niet onbegrensd. De gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zijn niet uitzonderlijk. In bestemmingsplannen van andere gemeenten worden vergelijkbare mogelijkheden geboden. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat de ruimere mogelijkheden onaanvaardbare gevolgen zullen hebben.
		De Oude Delft tussen de Oude Kerk en de Mauritiusburch is ten onrechte bestemd als 'Aanloopgebied'. De Peperstraat is juist	De constatering van de inspreker ten aanzien van het sfeergebied "aanloopgebied" worden onderkend en zullen worden

		ten onrechte niet als 'Aanloopgebied' bestemd.	heroverwogen. Zie daarvoor de gewijzigde afbeelding 2.1 in de bestemmingsplan toelichting, weergegeven in deze nota.
		De bestemming van functies zoals hotels en musea is onduidelijk. Daarnaast is onduidelijk waarom de aanduiding 'maatschappelijk' op sommige locaties wel geldt en op andere niet.	In het voorontwerp bestemmingsplan zijn hotels, musea en maatschappelijke voorzieningen nog niet juist in regels en begripsbepalingen verankerd. Dit zal aangepast worden.
		Delfia Batavorum stelt dat bij kruisingen tussen gracht en water het primaat moet liggen bij de bestemming water. De bruggen moeten geen verkeersbestemming hebben maar de bestemming 'Water' met de aanduiding 'brug'.	Beide bestemmingsmethoden zijn mogelijk. Water als hoofdbestemming is voor de binnenstad een wat minder handige keuze omdat de grotere overkluizingen dan onduidelijk bestemd worden (Boterbrug, Wijnhaven / Cameretten). Er is geen reden om de bestemming aan te passen.
		Het karakter van de pleinen moet in het bestemmingsplan worden vastgelegd. De belangrijke kenmerken van de inrichting moeten worden beschreven en geborgd in het bestemmingsplan. Nu regelt het bestemmingsplan alleen de bebouwing aan het plein.	De kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte is van groot belang. Dit wordt echter niet in het bestemmingsplan vastgelegd.
		Volgens de inspreker is het parkeren onduidelijk geregeld. Het feit dat parkeren bij sommige bestemmingen wel expliciet is geregeld suggereert dat het bij andere bestemmingsplan niet is toegestaan.	Bij het ontwerpbestemmingsplan zal de parkeerregeling waar nodig worden aangepast om misverstanden en interpretatieverschillen te voorkomen.
		Inspreker heeft bezwaar tegen het taalgebruik. Bestemming betekent beoogd gebruik. De naam van de bestemming moet zo kunnen worden gelezen.	Het is niet juist dat de in het bestemmingsplan gebruikte namen van bestemmingen onjuist zijn of niet mogen worden toegepast. Er is geen wettelijke bepaling die dergelijke eisen stelt aan de namen van bestemmingen.
B23	1200342	Stichting Roeifaciliteiten Laga reageert met betrekking tot hun gronden aan de Nieuwelaan 51 en 53. De stichting geeft aan vergevorderde nieuwbouwplannen te hebben. In 2010 is hiervoor een principeverzoek ingediend en sindsdien is er overleg geweest met afdelingen van de gemeente Delft. Notulen en adviezen uit dit traject zijn als bijlage bijgevoegd. Het verzoek is de plannen op te nemen in	De bestemmingslegging uit het voorontwerpbestemmingsplan sluit niet aan op de activiteiten van de roeivereniging. Om die reden vindt een aanpassing plaats van de mogelijkheden ter plaatse, zodat de bestaande activiteiten van de vereniging binnen het bestemmingsplan passen. De opgenomen maximum bouwhoogte van het pand wordt daarbij eveneens aangepast aan de werkelijke situatie.

		<p>het bestemmingsplan voor de binnenstad.</p> <p>Daarnaast merkt de stichting op de functie van de gronden in het bestemmingsplan is opgezet van Sociaal Cultureel (SC(z)) naar Centrum – Filiaal Winkelgebied. Zij kan zich niet vinden in deze functiewijziging en verzoekt de maatschappelijke bestemming op te nemen voor haar gronden.</p> <p>Door deze bestemming en het bouwvlak in aangepaste vorm op te nemen, kan direct het bouwplan mogelijk worden gemaakt. Hiertoe is een beschrijving opgenomen van de beoogde begrenzing.</p> <p>Daarnaast verzoekt zij de opgenomen bouwhoogte van 6 m voor het monumentale pand aan te passen aan de werkelijke situatie van 8 m.</p>	<p>De nieuwbouwplannen zijn bekend bij de gemeente. Omdat de plannen nog niet akkoord zijn bevonden, worden zij niet meegenomen in het (ontwerp) bestemmingsplan voor de binnenstad.</p>
B24	1200345	<p>Insprekers reageren met betrekking tot het pand aan de Doelenstraat 15. Ter plaatse is een maximum goothoogte van 5 m opgenomen, net als bij de rest van de woningen in de rij (huisnummers 19-31).</p> <p>Dit komt niet overeen met de hoogten uit het vigerende plan, waarbij voor de panden 19 – 31 een lagere goothoogte is opgenomen, met daarbij onderscheid tussen de voor- en achterzijde. Voor huisnummer 15 is een hogere goothoogte opgenomen, eveneens met onderscheid tussen voor- en achterzijde. Insprekers verzoeken om de opgenomen goothoogten aan te passen en af te stemmen op het feit dat het pand met huisnummer 15 één bouwlaag hoger is dan de rest van de rij.</p>	<p>Door meerdere insprekers is aangegeven dat de maatvoering (bouwgrenzen, hoogtes, bestemmingslegging op perceelsniveau e.d.) voor specifieke panden niet kloppen met de bestaande situatie. Dit is een onvolkomenheid zoals in een voorontwerp bestemmingsplan kan voorkomen en wordt gecontroleerd en aangepast.</p> <p>Zie hierover ook de thematische beantwoording, onder punt 7.</p>
B25	1200346	<p>Inspreker sluit zich aan bij de insteek van het plan om, rekening houdend met de nieuwe wet- en regelgeving, de cultuurhistorische kwaliteiten en de leefbaarheid van de binnenstad te willen voortzetten en verbeteren.</p> <p>Inspreker maakt zich in dat licht ernstig zorgen om de geheel nieuwe regelgeving, gebaseerd op willekeurig ingedeelde</p>	<p>De sfeergebieden zijn gebaseerd op samenhangende functies zoals die in het huidige bestemmingsplan bestemd zijn, aangepast aan de visie die de gemeente heeft op het gebruik van de binnenstad voor de komende jaren. De sfeergebieden zijn naar de mening van de gemeente dan ook niet willekeurig ingedeeld. Zij zijn het vertrekpunt geweest voor de bestemmingen. Voor uitvoerige toelichting over de</p>

		<p>sfeergebieden en met vele afwijkingsmogelijkheden. Daarbij worden specifiek de toetsingscriteria uit artikel 27.2 om 'onevenredige aantasting te voorkomen' aangehaald. Dergelijke uitgangspunten horen namelijk ten grondslag te liggen aan het gehele bestemmingsplan. Inspreker stelt daarom voor om dergelijke criteria voor alle bouw- en gebruiksmogelijkheden op te nemen.</p> <p>Tevens stelt inspreker voor om de elementen uit artikel 27.2 onder a t/m d, die niet onevenredig mogen worden aangetast, uit te breiden met de volgende waarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> e. verblijfswaarde; f. respect voor aanwezige waarden; g. architectonische waarde; h. onderlinge samenlevingsaspecten. <p>Tot slot geeft inspreker aan dat de indeling van de sfeergebieden weinig rekening houden met de werkelijkheid.</p>	<p>sfeergebieden zie de thematische beantwoording onder punt 5.</p> <p>De gemeente zal nogmaals goed kijken naar de afwijkingsmogelijkheden. Daarbij wordt een reductie en een clustering van afwijkingsbevoegdheden nagestreefd. Tevens zal goed worden gekeken naar de criteria.</p> <p>Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.</p>
B26	1200361	<p>Insprekers gaan in op de mogelijkheden voor bebouwing van de achtertuinen.</p> <p>Dit is strijdig met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de aandacht voor biodiversiteit die juist in steden uitzonderlijk groot is, met name in tuinen; - de wateropgave waarvoor steden gesteld zijn in het kader van de klimaatverandering; - te nemen maatregelen tegen de verwachte temperatuurstijging en langere hitteperioden, doordat verharding in tegenstelling tot groene oppervlakten warmte buffert; - het feit dat kenniswerkers en hoogopgeleiden in een groene omgeving willen wonen, wat ook geldt voor de vestiging van kennisintensieve bedrijven en ingenieurs; - De paragrafen over water en ecologie sluiten niet aan met alle nieuwe inzichten. 	<p>Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 1 ingegaan wordt op cultuurhistorische bescherming en tuinen.</p> <p>De milieukwaliteiten (o.a. biodiversiteit en waterhuishouding) van de binnenstad zijn belangrijk. Dat leidt echter niet tot andere bestemmingen. Van belang is dat het om een bestemmingsplan voor een bestaand gebied gaat. De bestaande situatie is in het plan vastgelegd.</p> <p>Uitgangspunt van de gemeente is dat qua erfbebouwing niet meer mogelijk wordt gemaakt dan nu in het vigerende plan mogelijk is. Door de (landelijk) gewijzigde wet- en regelgeving zijn de planregels aangepast.</p> <p>Dit zal in de toelichting beschreven worden. Zie ook de thematische beantwoording onder punt 7.</p>

		Een zekere uitbreiding en intensivering van stedelijke functies is te begrijpen, maar niet als dit op een dergelijke ongenueanceerde manier kan gebeuren. Bovendien zal dit leiden tot meer burenruzies.	
B27	1200362	<p>Inspreker reageert op een aantal punten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het gebouw op het binnenterrein Vlamingstraat / Rietveld, staande achter het pand Vlamingstraat 52 is onjuist ingetekend: de buitenste grenzen zijn circa 1,5 m te ruim ingetekend; 2. de mogelijkheden om binnentuinen c.q. achtertuinen (tot op zekere hoogte) te mogen bebouwen leidt tot discussie wat nog tuin en wat erf is. Deze onduidelijkheid maakt het lastig bouwplannen van burenen / andere eigenaren binnen de perken te houden. 3. Voor gebouwen op binnenterreinen kent het plan onduidelijkheid als het gaat om de toegestane bouwhoogten. Bij hoofdbebouwing is een goot- en nokhoogte opgenomen, terwijl voor bijgebouwen een maximum hoogte van 3 m is vastgelegd. Het is onduidelijk of deze 3 m de goot- of nokhoogte betreft. Het toestaan van zulke hoogtes leidt bovendien tot dichtslibben van (het beeld in) binnentuinen, wat om meerdere redenen onwenselijk is. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Onvolkomenheden in het bestemmingsplan zullen worden aangepast. Zie daarvoor ook de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken. 2. In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan, maakt het nieuwe bestemmingsplan geen onderscheid meer tussen erven en tuinen. Het uitgangspunt is echter dat het maximaal toegestane oppervlak van erfbebouwing gelijk blijft aan het huidige nog geldende bestemmingsplan. Verder wordt verwezen naar punt 1 van de thematische beantwoording. Gezien het aantal reacties over dit onderwerp is een uitvoerige algemene beantwoording opgenomen over de tuinregeling. 3. De hoogte voor bijgebouwen en voor aan- en uitbouwen is in de planregels vastgelegd als bouwhoogte. Bij het meten van de bouwhoogte wordt het hoogste punt als bouwhoogte aangemerkt. Zo kan een gebouw van 3 m hoog met een plat dak worden gebouwd. Wanneer een kap gewenst is, geldt dus de nok als hoogste punt en mag die niet hoger zijn dan 3 m. Deze wijze van meten is vastgelegd in artikel 2 van de planregels.
B28	1200369	Horecavoorziening 't Raedthuis, gevestigd aan de Markt 38, verzoekt de in het bestemmingsplan voor haar voorziening opgenomen horecacategorie I aan te passen naar categorie II. Dit sluit beter aan op de horecavorm van eetcafé, zoals die wordt uitgeoefend.	<p>De bestemming die is opgenomen voor de Markt staat horecavoorzieningen uit categorie 2 toe, waar horecavoorziening 't Raedthuis binnen past.</p> <p>In de horeca-inventarisatie, waar aan horecagelegenheden die niet passen binnen de algemene toelaatbaarheid een specifieke categorie wordt toegewezen, komt 't Raedthuis daarom niet voor.</p>
B29	1200628	De VVE van het Olypand reageert op het gewijzigde bouwvlak aan de Nieuwe Plantage 48. Zij verzoekt het vigerende	Het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan zal (terug) worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Binnen deze kaders kan

		<p>bouwvlak, dat groter is, terug op te nemen. De vereniging heeft plannen het volume dat gesloopt is terug te bouwen en heeft daarvoor de ruimte uit het vigerende bouwvlak nodig. Daarnaast vraagt de VVE aandacht voor de waterhuishouding in het noordelijke deel van de binnenstad, omdat bestaande bebouwing, funderingen en tuinen ernstig te lijden hebben en aangetast worden door de slechte waterhuishouding ter plaatse. In het bestemmingsplan moet een structurele oplossing worden opgenomen om een goede waterhuishouding te borgen.</p>	<p>een bouwplan worden uitgewerkt door de VVE. De opmerking over de waterhuishouding is een duidelijk signaal. Het bestemmingsplan kan hier echter niet direct een oplossing voor bieden. Het onderhoud van een watersysteem kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Het Hoogheemraadschap Delfland is hiervoor verantwoordelijk. Het waterschap heeft een meldpunt waar deze klachten kunnen worden ingediend: http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/meldpunt-incidenten/. De bestaande bebouwing wordt toegestaan en de openbare ruimte is als Groen en Verkeer bestemd. Binnen deze groen- en verkeersbestemmingen zijn ook bijbehorende voorzieningen toegestaan, zoals op het gebied van waterhuishouding. In die zin biedt het bestemmingsplan voldoende ruimte om tot een oplossing te komen, maar het plan kan geen concrete maatregelen vastleggen. De gemeente heeft deze inspraak reeds besproken met het Hoogheemraadschap.</p>
B30	1200632	<p>Inspreker stuurt een reactie met uitgebreide afweging / onderbouwing van de opmerkingen. Samenvattend worden de volgende voorstellen gedaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De functieaanduiding 'groen' voor de speeltuin Geerweg handhaven, liefst met als dubbelbestemming 'spelende kinderen' dan wel 'maatschappelijk'. Ook de functieaanduiding 'tuin' voor het schoolplein van de DSV handhaven, in ieder geval voor het toegezegde compensatiegroen c.q. de te realiseren vliedertuin. 2. Tevens de functieaanduiding 'tuin' van het aan de speeltuin grenzende deel van de tuinen van Koningsplein 85-103 handhaven. 3. Uit paragraaf 5.2.1. het begrip 'peuterspeelzaal' schrappen en de 'speeltuinvereniging Geerweg' vervangen door 'Stichting Buurt- en Speeltuinwerk Geerweg'. 4. De toegestane hoogte van het speeltuingebouw niet 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De speeltuin en het groen worden, conform de tekening die behoorde bij de ruimtelijke onderbouwing (Ontwikkelingsplan), bestemd als Groen. 2. De tuinen van het Koningsplein 85-103 betreffen achtertuinen, waarvoor de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen inmiddels aangepast zijn. De bestemming Tuin, waarbinnen geen gebouwen zijn toegestaan, biedt geen bescherming meer, omdat er vergunningsvrij al mogelijkheden voor erfbebouwing bestaan. Om die reden wordt de bestemming Tuin niet opgenomen. Een meer algemene beantwoording over de tuinregeling is opgenomen in de thematische beantwoording . 3. De toelichting zal op dit punt worden aangepast. 4. Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken. 5. De figuur maakt niet langer onderdeel uit van het

	<p>vastleggen met een maximum goothoogte van 5 m, maar met een maximum bouwhoogte van 5 m;</p> <p>5. De figuur over kapvormen te beschikking stellen en daarbij gelegenheid geven om de inspraakreactie op dit punt aan te passen.</p> <p>6. Specifiek voor het voorbeeld Geerweg 113 een ongewenste c.q. onbedoelde dakopbouw uitsluiten door ook de huidige kapvorm en de huidige hoogte van de zoldervloei specifiek vast te leggen of de maximale goothoogte terugrekenen aan de hand van de benodigde hoogte voor het beoogde maximum van 2 bouwlagen (5-6 m). Meer algemeen over de goot- en bouwhoogte: verzoek om kritisch te beoordelen of de nu voorgestelde wijze van regulering van de bouwhoogte niet leidt tot mogelijkheden voor onbedoelde en/of ongewenste dakopbouwen.</p> <p>7. Artikel 17.3.2. zo herformuleren dat een afwijking van de bouwregels geen vanzelfsprekend recht is (tenzij omwonenden onevenredig worden getroffen op een limitatief aantal opgesomde aspecten), maar een gunst (die alleen kan worden verleend wanneer dit niet ten koste gaat van de omwonenden).</p> <p>8. Tussen de panden Geerweg 125 en 150 de aanduiding onderdoorgang toevoegen.</p> <p>9. De maximale hoogte van woonschepen – in ieder geval de woonschepen in de kantoor-/Geerweggracht terugbrengen tot een maximum van 3 m.</p>	<p>bestemmingsplan. De bedoeling van de figuur is nu doorvertaald in regels, zowel opgenomen per bestemming (bouwregels) als in hoofdstuk 3 van de regels (algemene bouwregels).</p> <p>6. Het bestemmingsplan kent een strikte regeling voor daken. In de meeste gevallen zijn goothoogten vastgelegd van de bestaande hoofdgebouwen, met de voorwaarde dat wanneer panden een kap hebben deze ook van een kap voorzien blijven. Deze kap moet bovendien voldoen aan een bepaald profiel qua hoogte en dakhelling, opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Binnen deze regeling is uitsluitend ruimte gelaten voor dakkapellen, die qua constructie onder de nokhoogte blijven. Andere dakvormen zullen zodoende altijd afzonderlijk beoordeeld moeten worden, waarbij rekening wordt gehouden met onder andere de stedenbouwkundige kwaliteit. Bij cultuurhistorisch waardevolle panden wordt bovendien het cultuurhistorisch belang afgewogen en voor monumenten is dit belang per definitie verankerd.</p> <p>7. Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.</p> <p>8. Ten aanzien van de onderdoorgang zal het kaartbeeld worden aangepast. Zie tevens de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.</p> <p>9. De maat van 5 m is gebaseerd op de hoogte van een gemiddelde bouwlaag met daaronder nog het drijvende element waarop het woongedeelte is gesitueerd. Een maat van 5 m biedt daarbij nog enige mate van flexibiliteit om de diversiteit aan woonboten mee te regelen. Het terugbrengen van de hoogtemaat leidt er mogelijk toe dat bestaande woonboten niet meer aan de hoogtemaat uit het bestemmingsplan voldoen. Daarbij is het bovendien van belang dat de hoogte van woonschepen direct vanaf het waterpeil wordt gemeten, wat lager is dan het aangrenzende maaiveld.</p>
--	---	--

B31	1200657	<p>Inspreker heeft een aantal opmerkingen en verzoeken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het pand Oosteinde 132, 130 en 130a heeft op de kaart een hoogte van 7m aangeduid gekregen, terwijl panden met dezelfde werkelijke hoogte op de hoek Oosteinde-Oranjestraat en in de Oranjestraat een hoogte van 8m aangeduid hebben gekregen. De werkelijke hoogte van het pand op nummer 132 is 7,5 m. Inspreker verzoekt de hoogteaanwijzing hierop aan te passen naar 8 m. 2. Op de kaart is sommige bebouwing in achtertuinen binnen het bouwvlak van het hoofdgebouw opgenomen. Omdat dit ook van invloed is op de verdere mogelijkheden voor erfbebouwing, verzoekt inspreker om de aanbouw over 2 bouwlagen bij het pand Oosteinde 132 in het bouwvlak op te nemen. 3. Oosteinde 43 (45) is van horeca omgezet in wonen. Het bestemmingsplan gaat echter nog uit van de voormalige horecavoorziening. Verzocht wordt het plan aan te passen aan de huidige situatie. 4. Het is inspreker niet duidelijk of het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om nieuwe bruggen te realiseren over de grachten. Specifiek wenst inspreker een voetgangersbrug mogelijk te maken over het Oosteinde, ter plaatse van de Oranjestraat – Yperstraat of van de Coomansstraat naar de doorgang naar 't Carto. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken. 2. het uitgangspunt om bebouwing in achtertuinen binnen het bouwvlak op te nemen is dat het gaat om (uitstekende) van het hoofdgebouw. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen, die per definitie ruimtelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, blijven buiten het bouwvlak en worden qua oppervlakte zodoende meegerekend binnen de erfbebouwingsregeling. Een aanbouw over 2 lagen wordt aangemerkt als onderdeel van het hoofdgebouw en hoort zodoende binnen het bouwvlak. De verbeelding wordt op dit punt aangepast. 3. Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken. 4. Het nieuwe bestemmingsplan maakt binnen de bestemming Water bruggen in het algemeen mogelijk. Aangezien de gemeente als beheerder van de openbare ruimte per definitie bij dergelijke ontwikkelingen betrokken is, kan zij in dat kader afwegen waar bruggen wenselijk en acceptabel zijn. Mede om die reden is het niet nodig om eventuele nieuwe bruggen op voorhand vast te leggen.
B32	1200660	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inspreker geeft aan dat de cultuurhistorische waardenkaart soms panden die een monumentenstatus hebben niet aanduidt, terwijl panden zonder zo'n status in sommige gevallen wel worden aangeduid. Inspreker geeft aan dat het pand Raam 44 het ook verdient op deze kaart opgenomen te worden, gelet op de groslijst van de Architectuurgids Delft. 2. Bij het pand zijn op de plankaart stippellijnen en een niet 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De monumentenstatus van panden wordt onder de nieuwe Wro niet langer in het bestemmingsplan vastgelegd. Desondanks heeft de gemeente gemeend de monumenten wel zichtbaar te willen maken op de cultuurhistorische waardenkaart. Anders ontstaat een vertekend beeld van de binnenstad waar het de cultuurhistorie betreft. Juridisch betekent dat echter niets. De in dit bestemmingsplan vermelde cultuurhistorische waardevolle gebouwen (die met de dubbelbestemming waarde –

		<p>aanwezige lijn in de tuin weergegeven. Dergelijke lijnen komen vaker voor, zonder dat de bedoeling voor inspreker helder is.</p> <p>3. Een onlangs vergunde opbouw aan de Pluymptot 5-7 is niet in het bestemmingsplan verwerkt. Bovendien is de opgenomen goothoogte van 5 m afwijkend van het vigerende plan, dat 6 m toestaat.</p> <p>4. De indruk bestaat dat hoogteaanduidingen zijn gewijzigd zonder dat afdoende is onderzocht wat de werkelijke situatie is. Verzocht wordt om een controle van de huidige situatie en verleende vergunningen. Daarnaast wordt het verzoek een eenduidige bescherming per straat/steeg/grachtprofiel te overwegen, aangezien de regeling uit het huidige plan op verschillende wijzen kan worden geïnterpreteerd.</p> <p>5. De voormalige huishoudschool en achtergelegen brouwerij gelegen aan de Voorstraat 36-40 ontbreken op de kaart met historisch waardevolle objecten. Ook het binnenterrein van het voormalig legerdepot aan de Paardenmarkt is een cultuurhistorisch waardevolle ruimte. Het gaat zodoende niet alleen om objecten maar ook om ruimten. Verzocht wordt nader onderzoek naar dergelijke objecten en ruimte uit te voeren.</p> <p>6. De kansenlocaties zijn niet als zodanig overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Een verkenning van de situaties, eigendommen en mogelijkheden lijkt voor de vitalisering van de binnenstad gewenst. Door deze locaties in de sfergebieden mee te nemen en de huidige bebouwingsgrenzen over te nemen ontstaat in het geval van bijvoorbeeld het voormalige legerdepot ruime mogelijkheden, waarbij 100% wonen kan worden ontwikkeld met 100% parkeren op de binnenplaats. Tegelijkertijd wordt bijvoorbeeld aan de Hippolytusbuurt</p>	<p>cultuurhistorie) zijn een selectie op stedenbouwkundige criteria uit het grotere aantal dat in het huidige bestemmingsplan onder de anti-sloopregeling vallende gebouwen. (zie de plantoelichting par. 8.2).</p> <p>De inspraakreactie heeft geleid tot een heroverweging, Raam 40, 42 en 44 zullen worden toegevoegd aan de cultuurhistorische waardenkaart.</p> <p>2. De stippellijnen staan voor maatvoeringgrenzen. In dit geval is het hoofdgebouw geheel van een bouwvlak voorzien, waarbinnen verschillende maximum hoogten gelden. Deze hoogten zijn van elkaar onderscheiden door zogenaamde maatvoeringgrenzen, die op de analoge kaart met een stippelijlijn duidelijk worden. In de digitale versie van het bestemmingsplan, die juridisch leidend is, komen deze niet als zodanig op de voorgrond. Voor de analoge verbeelding wordt opgemerkt dat de betekenis niet uit het renvooi blijkt. Het renvooi wordt op dit punt aangevuld.</p> <p>3. Een vergunde situatie dient als vigerend te worden aangemerkt. De mogelijkheden voor de opbouw zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen. Zie ook de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.</p> <p>4. Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.</p> <p>5. Voorstraat 36 en 40 vallen in het huidige plan wel onder de anti-sloopregeling. Als boven vermeld is in dit plan bewust een selectie daaruit gemaakt op grond van stedenbouwkundige criteria. Bij de selectie is ook gekeken of toepassen van standaard planregels voor specifieke gebouwen en/of situaties tot ongewenste vormen, massa's kan leiden. Dat is bij deze panden niet het geval.</p> <p>6. De gemeentelijke visie op de belangrijkste kansenlocaties zijn in de toelichting beschreven. Zij worden echter niet planologisch</p>
--	--	---	---

		<p>met TOP en Hypo door de behoudende benadering van de historische voorgevel een kansrijke ontwikkeling belemmerd. Deze twee voorbeelden maken duidelijk dat de locaties nader onderzocht moeten worden en aan de hand daarvan de bestemmingslegging en –regeling nader te bezien.</p> <p>7. Fouten uit het vigerende bestemmingsplan lijken in sommige gevallen te zijn overgenomen. Inspreker dringt aan op een zorgvuldige controle van rooilijnen, de aanduidingen voor de hoofdbebouwing en de open erven.</p> <p>8. De bestemmingsregels en bijbehorende afwijkingsmogelijkheden zijn dermate vaag dat de ruimtelijke mogelijkheden afhankelijk lijken van beleid. Met name artikel 21 laat alles open en de aanduiding van de vrijstellingen zijn niet terug te vinden. Nauwkeurige lezing van onderdelen levert meer verwijzingsfouten op.</p> <p>9. Wat betreft de bestemmingen is voor alle gebieden een bepaling opgenomen dat nieuwvestiging van hotels niet is toegestaan. Vervolgens kan hiervan afgeweken, wat tot willekeur kan lijken. Ook voor horeca zijn dergelijke regels opgenomen. De regeling is zodoende niet eenduidig en kan leiden tot onzorgvuldig gebruik.</p> <p>10. Verzocht wordt een consultatieronde te houden onder belangenorganisaties en verwerking van de zienswijzen die daaruit voorkomen. De onderwerpen cultuur, water, autoluw, parkeren en kennisontwikkeling verdienen in algemene zin meer aandacht.</p>	<p>geregeld. Zie voor een uitgebreide toelichting op de kansenlocaties de beantwoording onder punt 3.</p> <p>De kansenlocaties zijn vrijwel geen van allen in bezit van de gemeente. Een verkenning van de situatie en mogelijkheden is zeker interessant maar geen onderwerp voor het bestemmingsplan. In het algemeen worden door de gekozen aanpak geen ongewenste mogelijkheden gecreëerd.</p> <p>Wat betreft het depot aan de Paardenmarkt, deze kent zijn eigen bescherming op grond van de monumentenstatus, inclusief het binnenterrein. Ook het huidige TOP en Hypo vallen onder rijksbescherming op grond van de monumentenstatus.</p> <p>7. Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.</p> <p>8. Bij het ontwerpbestemmingsplan worden alle verwijzingen gecontroleerd op juistheid. Wat betreft de aanduiding ‘Waarde – Cultuurhistorie’ waar de afwijkingsmogelijkheden mee samenhangen, deze is weergegeven op kaartblad 3. Bij de publicatie van de uiteindelijke digitale versie van het plan, die juridisch leidend is, zullen overigens alle van toepassing zijnde aanduidingen op een specifieke locatie met één muisklik duidelijk worden. De afwijkingsmogelijkheden, die niet mogen leiden tot onevenredige aantasting op het gebied van cultuurhistorie, is bewust zo algemeen geformuleerd. Hiermee blijft er ruimte voor de Commissie voor Welstand en Monumenten om een integrale afweging te maken op hun vakgebied. Door op voorhand al specifieke voorwaarden op te leggen vanuit cultuurhistorisch oogpunt, worden zij in hun oordeel beperkt en mogelijk zelfs in hun bedoeling tegengewerkt. De rol van de Commissie voor Welstand en Monumenten is in het bestemmingsplan verankerd.</p> <p>9. De regelingen waar de inspreker op doelt worden aangepast in het ontwerp bestemmingsplan. Zie daarover ook de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op</p>
--	--	---	--

			<p>bestemmingsplantechnische zaken.</p> <p>10. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is met uiteenlopende organisaties overleg gevoerd en zijn stadsladbs georganiseerd die voor een ieder toegankelijk waren. Het voorontwerpbestemmingsplan dat mede op basis van dit overleg is opgesteld is vervolgens gepubliceerd, waarop een ieder een inspraakreactie in heeft kunnen dienen. Ditzelfde geldt vervolgens voor het ontwerpbestemmingsplan, dat gepubliceerd zal worden. Concrete opmerkingen kunnen op basis van deze procedure in behandeling worden genomen.</p>
B33	1200672	<p>Inspreker gaat op een groot aantal punten in, te weten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het plan is naar oordeel van inspreker nog niet rijp voor inspraak, gezien de slordigheden, onvolledigheden en niet-consistente onderdelen van het plan. 2. Inspreker vindt dat het uitgangspunt van 'meer flexibiliteit en globaliteit' in het geheel niet wordt onderbouwd; waarom voldoet de regeling van het vigerende plan niet meer? 3. Het feit dat het plangebied een uniek gebied is waarin historie, wonen en dynamiek van de aanwezige centrumfuncties zorgen voor een bijzonder woon- en leefmilieu' is volgens inspreker juist reden om een zeer specifieke regeling te hanteren ter bescherming van deze kwaliteiten. Inspreker verzoekt daarom af te zien van een 'flexibele en globale regeling' zoals nu in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. 4. De wijze waarop de horeca beschreven wordt in paragrafen 2.2.1 en 5.4.3 is niet eenduidig. In de eerste plaats moet verduidelijkt worden wat het verschil is tussen 'nieuwvestiging' en 'uitbreiding'. Daarnaast klopt de redenering over het al dan niet een bepalende karakter krijgen van de horeca <i>vanwege beperking van de categorie</i>. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De opmerking met betrekking tot slordigheden, onvolledigheden en niet-consistente onderdelen wordt ter harte genomen. Voor het publiceren van het ontwerpbestemmingsplan zal een verbeteringslag plaatsvinden, mede naar aanleiding van de diverse inspraakreacties op perceelsniveau. 2. De mate van gedetailleerdheid die in het vigerende plan is vastgelegd, sluit niet (meer) aan op de functionele dynamiek van een binnenstad. Bovendien bevat het oude plan veel bouwregels die overlappen, twee maal hetzelfde regelen of feitelijk niets regelen. Reden voor de gemeente om daar kritisch naar te kijken en toch de bouwmogelijkheden voldoende gedetailleerd vast te leggen. Qua bouwen kent het nieuwe bestemmingsplan een strikte regeling, waarbij bouwvlakken voor hoofdgebouwen strak zijn vastgelegd en waarbij ook hoogtematen niet worden uitgebreid. De bouwmassa en bebouwingsstructuur is daarmee verankerd. Verdere aanpassing van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden is in aanvulling daarop aan regels gebonden waarbij een beoordelende rol is weggelegd voor de Commissie voor Welstand en Monumenten. Qua functies en gebruiksmogelijkheden is de insteek van het nieuwe bestemmingsplan om binnen regels meer uitwisseling tussen functies mogelijk te maken, voor zover de functies behoren bij

		<p>Een grote aanwezigheid van categorie 1 horeca kan ook beeldbepalend zijn. Daarbij wordt bovendien opgemerkt dat de regels ook nog mogelijkheden bieden om van deze regels af te wijken. Inspreker verzoekt beleidsmatig adequaat aan te geven hoe voorkomen wordt dat het filiaalwinkelgebied verwordt tot een overwegend horecagebied. Het verdient de voorkeur dat ook in dit sfeergebied de uitbreiding en nieuwvestiging van horeca aan regels wordt gebonden.</p> <p>5. Inspreker geeft aan dat Bijlage 2 bij de toelichting, waarin horeca uit afwijkende categorieën wordt weergegeven, onvolledig is. Ook de stelling in paragraaf 6.5.3 dat van deze horecavoorzieningen geen klachten bekend zijn klopt niet. Daarnaast mist een beschrijving van de effecten van terrassen en van het rookbeleid van de rijksoverheid op de omgeving. De opmerkingen uit paragraaf 6.5.3 en 6.5.4. dat onaanvaardbare hinder wordt uitgesloten en dan zorg wordt gedragen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn volstrekt onjuist, die uit het plan moeten worden geschrapt.</p> <p>6. In de handhavingparagraaf wordt geen terugkoppeling gemaakt naar de flexibiliteit en globalisering die dit bestemmingsplan beoogt. Handhaving van flexibele en globale regels is per definitie lastiger dan bij vaststaande regels. Het handhavingapparaat van de gemeente zal hierop moeten worden voorbereid.</p> <p>7. De financiële uitvoerbaarheid van het plan houdt geen rekening met de meer ingewikkelde handhaving. Ook de kosten om voor de rechter duidelijk te krijgen over hoe het globale bestemmingsplan moet worden uitgelegd zijn hierin niet opgenomen. Bovendien wordt voorbij gegaan aan het feit dat de globalere regeling van invloed is op de WOZ-waarde van</p>	<p>het karakter van de verschillende deelgebieden uit het bestemmingsplan. Deze gebieden zijn iets anders begrensd dan de bestemmingsgebieden in het vigerende plan omdat daarmee recht wordt gedaan aan de veranderingen die in de binnenstad plaatsvinden.</p> <p>De gemeente Delft is ervan overtuigd dat het bestemmingsplan een passende regeling biedt voor de specifieke kwaliteiten van de binnenstad.</p> <p>3. Door de hoofdgebouwen met een strak bouwvlak en een toegesneden maximum hoogteregeling vast te leggen, zijn er geen structurele aanpassingen in bebouwing mogelijk. Daar komt bij dat monumentale panden op basis van hun monumentale status al beschermd zijn tegen verdere aanpassingen. Voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voorziet het bestemmingsplan bovendien in een aanvullende beschermingsregeling voor werkzaamheden zichtbaar vanaf de openbare weg. De globaliteit heeft zodoende voornamelijk betrekking op de uitwisselingsmogelijkheden van diverse functies per bestemming. Hierbij is per sfeergebied afgewogen welke functies op het bestaande karakter aansluiten en in sommige gevallen zijn de toegestane functies verder onderscheiden per verdieping.</p> <p>Tot slot wordt over dit punt opgemerkt dat de hoeveelheid afwijkingsregels en de opzet daarvan tegen het licht worden gehouden bij het verwerken van het ontwerpbestemmingsplan, zoals aangegeven onder punt 7. van de thematische beantwoording. De combinatie van strikte bouwregels, flexibiliteit voor functies afgestemd op sfeergebieden en minder afwijkingsmogelijkheden dan in het voorontwerpbestemmingsplan, leidt volgens de gemeente Delft tot een plan dat zowel flexibiliteit biedt zoals gewenst in een centrumgebied en daarnaast ook de bescherming biedt zoals gewenst voor een historische binnenstad als die van Delft.</p>
--	--	---	--

	<p>objecten.</p> <p>8. Onduidelijk is waarom de Brabantse Turfmarkt (gedempte gedeelte), de Kromstraat en de Burgwal (ter hoogte van Speakers) niet aangewezen zijn als sfeergebied Plein, terwijl hier wel horeca uit categorie 3 aanwezig is. Houdt dit mogelijk in dat de gemeente Delft nastreeft dat de horeca hier verdwijnt?</p> <p>9. In Creating History wordt horeca in beginsel uitgesloten. Dit gaat voorbij aan het gegeven dat alle ‘broedgebieden’ in de wereld (zoals Silicon Valley en Chicago) gekenmerkt wordt door een groot aantal publieke ontmoetingsplaatsen. In dat licht is het noodzakelijk dat in dit sfeergebied horeca uit categorie 1 wordt verwelkomd.</p> <p>10. Coffeeshops worden in het geheel niet benoemd in het bestemmingsplan. Daardoor is het onduidelijk of deze in algemene zin onder horeca worden gerekend. Bovendien wordt op deze wijze geen rekening gehouden met de afstand van coffeeshops tot scholen. Het bestemmingsplan zou tenminste in moeten gaan op de coffeeshops in de binnenstad, de (verkeers)overlast ervan en het gemeentelijk beleid over dit onderwerp.</p> <p>11. De Breestraat is in figuur 2.1 aangegeven als aanloopgebied. In de verdere beschrijving van dit gebied wordt deze straat echter nergens genoemd.</p> <p>12. In figuur 2.1. is het binnenstadgedeelte westelijk van het Oosteneinde tot aan de Kruisstraat ingekleurd als Creating History. Elders wordt alleen het gebied tussen de Oude Delft en Nieuwe Delft als zodanig gedefinieerd. Verzocht wordt dit op elkaar af te stemmen.</p> <p>13. Op blz. 15 wordt het wonen beschreven langs de westzijde, wat logischerwijs oostzijde moet zijn.</p> <p>14. Op blz. 43 staat ‘van het winkelareaal van 3.000 m2 tot 5.000 m2, wat ongeveer een verdubbeling inhoudt.</p>	<p>4. De betreffende paragrafen worden, net als de toelichting in het geheel, scherper geformuleerd. Daarbij komt ook het onderscheid tussen nieuwvestiging en uitbreiding aan bod, waar nieuwvestiging staat voor nieuwe, zelfstandige horecavoorzieningen en waarbij uitbreiding betrekking heeft op bestaande horecavoorzieningen met uitbreidingsplannen.</p> <p>5. De inventarisatie uit bijlage 2 wordt ter controle nagelopen en waar nodig aangevuld. Ook paragraaf 6.5.3 en 6.5.4 worden aangepast. Eventuele overlast door het buiten roken of vanaf terrassen is een kwestie van handhaving en kan niet in het bestemmingsplan worden geregeld.</p> <p>6. Met de flexibeler opzet van het nieuwe bestemmingsplan, ontstaan uitwisselingsmogelijkheden tussen verschillende functies. De handhaving hierop is niet lastiger of intensiever: een functie is wel toegestaan of niet en dan kan in directe zin (op basis van het bestemmingsplan) of via een afwijking het geval zijn. Ook in de bestaande situatie kunnen adressen voorkomen waar via een afwijking functies zijn toegestaan, die op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan waren.</p> <p>7. Aansluitend op het vorige punt van beantwoording, is geen rekening gehouden met ingewikkelder handhaving en de financiële uitvoerbaarheid daarvan.</p> <p>8. Bestaande functies waaronder Horeca zijn in principe positief bestemd. De pleinbestemming is bedoeld voor die locaties waar een clustering van uitgaans- en horecavoorzieningen acceptabel wordt geacht, de regels bieden daar ter plaatse de mogelijkheden voor. De toepassing en de opzet van de pleinbestemming wordt in het ontwerp bestemmingsplan aangepast. Zie voor een uitvoerige toelichting punt 6. van de thematische beantwoording.</p> <p>Overigens worden Horecavoorzieningen uit categorie 3 specifiek per adres vastgelegd, ook op de pleinen. Hiermee worden de</p>
--	--	--

		<p>Bedoeld wordt ' het winkelareaal met 3.000 m2 tot 5.000m2'.</p> <p>15. Op blz. 84 moet het woord overeenkomstig 'overeenkomst' zijn.</p> <p>16. Op diverse locaties wordt aangegeven dat in het filiaalwinkelgebied horeca van categorie 1 is toegestaan. In bijlage 3 staat bij punt 2 dat middelzware horeca (categorie 2) over het algemeen toelaatbaar is in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen. Verzocht wordt bijlage 3 aan te passen op de keuze voor categorie 1 in het bestemmingsplan.</p> <p>17. Het plan besteedt geen aandacht voor de in de spoorzone geplande realisatie van kantoorruimte. Het grote oppervlak aan kantoorruimte dat direct naast het plangebied zal ontstaan, heeft direct gevolgen voor het plangebied. Samen met de opmerking op blz. 41 over een leegstandspercentage van 14%, is te voorzien dat er in de binnenstad meer dan een aanzienlijke leegstand van kantoorruimte dreigt. Dit vraagt om aanvullend beleid in het bestemmingsplan.</p> <p>18. Bijlage 1 (bedrijveninventarisatie) is zeer incompleet. Ook bijlage 2 (horeca-inventarisatie) is incompleet. Daarbij ontbreekt bovendien een uitleg van de meest rechter kolom uit deze bijlage.</p>	<p>bestaande rechten gerespecteerd, maar worden geen mogelijkheden geboden voor clustering op die betreffende locatie.</p> <p>9. In hoofdzaak streeft dit bestemmingsplan naar een zekere clustering van horeca op met name de pleinen. In de afweging naar aanleiding van deze inspraakreactie is geconcludeerd dat het clusteren prevaleert. De binnenstad van Delft heeft een beloopbare schaal zodat broedgebieden voldoende ontmoetingsmogelijkheden hebben. Ondersteunende horeca, bijvoorbeeld als onderdeel van een kantoor of bedrijf, is overigens wel toegestaan en bestaande horeca in dit gebied is positief bestemd.</p> <p>10. Coffeeshops vormen een lastig onderwerp, aangezien in Nederland een gedoogconstructie geldt voor deze voorzieningen. Volgens de Opiumwet zijn coffeeshops niet toegestaan, in die zin geldt dat het bestemmingsplan niets aanvullend kan en hoeft te regelen. De in het plangebied aanwezige coffeeshops zijn, op basis van hun overige (reguliere) horeca-activiteiten als horeca (categorie 2) aangemerkt. Waar dit nog niet het geval is, zal het ontwerpbestemmingsplan daarop worden aangepast.</p> <p>11. De Breestraat is gedeeltelijk als Aanloopgebied bestemd, waarbij wordt opgemerkt dat figuur 2.1. een vertrekpunt is voor de bestemmingslegging en geen blauwdruk. Dit komt ook verder naar voren onder punt 7 van de thematische beantwoording . De straat zal in de beschrijving van het sfeergebied worden aangehaald.</p> <p>12. Beide tekstdelen worden op elkaar afgestemd. Net als onder punt 11. wordt voor een meer algemene reactie op de sfeergebieden en figuur 2.1 verwezen naar de thematische beantwoording .</p> <p>13. Deze fout zal logischerwijs worden aangepast.</p> <p>14. De voorgestelde formulering is inderdaad hoe deze passage bedoeld is en zal worden overgenomen.</p> <p>15. De fout zal logischerwijs worden aangepast.</p>
--	--	--	--

			<p>16. De keuze uit dit bestemmingsplan en de bijlage in de toelichting worden op elkaar afgestemd.</p> <p>17. Doordat in het bestemmingsplan overwegend met bestemmingen wordt gewerkt waarbinnen diverse functies zijn toegestaan, is het aantal panden dat specifiek als kantoor bestemd is beperkt. Wanneer de ontwikkelingen in de spoorzone er inderdaad toe leiden dat hierdoor kantoorruimte leeg komt te staan, staat het bestemmingsplan in de vrijkomende panden veelal andere functies toe.</p> <p>18. Bijlage 1 en bijlage 2 worden ieder nog gecontroleerd op volledigheid bij het ontwerpbestemmingsplan.</p>
B34	1200675	De Bewonersvereniging Grachtengebied Zuid en de belangenverenigingen Wateringse Poort en Zuidpoort zijn van oordeel dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de eisen die aan een bestemmingsplan dat de bijzondere kwaliteiten van de binnenstad moet handhaven, stimuleren en verder ontwikkelen moeten worden gesteld. Eén van de belangrijkste dragers van de historische kwaliteiten – wonen – wordt ondergeschikt gemaakt. Verder is het een ernstige tekortkoming van het bestemmingsplan dat voor ontwikkellocaties geen helder kader wordt geboden.	Deze reacties zijn hierboven bij de thematische beantwoording besproken
		De insprekers zijn van oordeel dat met de beginspraakreacties onvoldoende is gedaan.	Het bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, betreft het voorontwerp. In het plan zijn verschillende elementen te herkennen die n.a.v. de stadslabs tot stand zijn gekomen. Mede op grond van de bevindingen uit de inspraak wordt het plan verder opgewerkt tot ontwerp bestemmingsplan.
		De insprekers hebben bezwaar tegen de status van aanloopgebied van een belangrijk deel van de Oude Delft.	Het aanloopgebied aan de oostzijde van de binnenstad wordt opnieuw bezien in het ontwerp bestemmingsplan.
		De inspreker heeft bezwaar tegen vergunningvrij bouwen	Het vervallen van de vergunningplicht voor sommige bouwplannen in het beschermd stadsgezicht is een landelijke regeling en geen gevolg van het bestemmingsplan. De gemeente heeft hierop geen invloed en kan hiervoor geen regeling opnemen in het bestemmingsplan.
		Volgens de insprekers moeten in het bestemmingsplan	Welstandscriteria worden niet in een bestemmingsplan opgenomen

		uitvoeringsvoorschriften worden opgenomen waaraan de Welstandscommissie moet toetsen. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan noodzakelijk.	maar in de Welstandsnota. Een beeldkwaliteitsplan is voor de binnenstad niet nodig. De beeldkwaliteit van de binnenstad is in de Welstandsnota beschermd. Een specifiek beeldkwaliteitsplan is daarom niet noodzakelijk.
		De indeling in sfeergebieden is gebaseerd op functies. Stedenbouwkundige en monumentale waarden worden hieraan ondergeschikt. Een indeling op basis van deels niet samenhangende sfeergebieden is onlogisch, arbitrair en uit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt ongepast. Nergens wordt aangegeven hoe de kwaliteit van het historisch grachtengebied wordt geborgd en hoe het bestemmingsplan op verbetering anticipeert. Een beeldkwaliteitsplan is noodzakelijk.	De indeling in sfeergebieden is gebaseerd op samenhangende functies. Deze indeling is de basis voor het bepalen van de bestemmingen. Dat betekent echter niet – zoals de insprekers stellen – dat het bestemmingsplan de kwaliteit van het historisch grachtengebied onvoldoende beschermt. Dat is juist niet het geval. De bescherming van de historische kwaliteiten van de binnenstad is een zeer belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan. In het plan is daarvoor een groot aantal maatregelen genomen. De bebouwing is – zoals hiervoor al is opgemerkt – gedetailleerd vastgelegd. Daarnaast is de stedenbouwkundige structuur geborgd. Bij de indeling in sfeergebieden is uitgegaan van functies. Dat betekent dus niet dat onvoldoende aandacht is uitgegaan naar de bescherming van de kwaliteiten van de binnenstad.
		Volgens de inspreker moet het bestemmingsplan criteria voor geluidhinder van muziekoptredens bevatten.	Muziekoptredens en andere al dan niet hinder gevende activiteiten worden niet in het bestemmingsplan geregeld. Voor evenementen is een vergunning op grond van de APV vereist. Ten aanzien van het geluidsniveau kunnen daarbij eisen worden gesteld
		De inspreker heeft bezwaar tegen de maatbestemming voor bestaande horeca. Klachten zijn niet bekend omdat ze niet goed verwerkt worden, ze zijn er wel.	Een bestemmingsplan moet bestaande rechten respecteren. De bestaande horecavestigingen hebben daarom een maatbestemming gekregen.
B35	1200678	Zicht op Delft verzoekt om een meer beschermend bestemmingsplan om de unieke milieukwaliteit van de binnenstad te waarborgen. Het milieuaspect moet gelijkwaardig zijn aan stedenbouwkundige en cultuurhistorische karakteristiek.	De milieukwaliteit van de binnenstad is belangrijk. Dat leidt echter niet tot andere bestemmingen. Van belang is dat het om een bestemmingsplan voor een bestaand gebied gaat. De bestaande situatie is in het plan vastgelegd. Grote ruimtelijke ingrepen maakt het plan niet mogelijk.
		De indeling in sfeergebieden geeft verwarring. Voor de kansenlocaties is een ontwikkelingsvisie noodzakelijk. Verder moet het bestemmingsplan de binnenterreinen beschermen.	Deze reacties zijn hierboven bij de thematische beantwoording besproken.

		De regeling voor de binnenterreinen uit het vigerende bestemmingsplan moet worden overgenomen (inclusief de tuin/erfbestemming). Tenslotte vraagt de inspreker aandacht voor de waterhuishouding.	
B36	1200680	<p>Insprekers reageren op de volgende punten:</p> <p>Het Floratheater aan de Verwersdijk 1 mist in de horeca-inventarisatie. Deze kan in de lijst en op de kaart opgenomen worden als categorie 3.</p> <p>De Verwersdijk heeft uitsluitend nog de bestemming Wonen met aanduiding horeca. Dit wijkt af van de vigerende mogelijkheden voor 'sociaal cultureel', 'gemengde doeleinden' en 'wonen'.</p> <p>Cellebroerstraat 61 is uitsluitend nog voor wonen bestemd, waar het vigerende plan ook gemengde doeleinden toeliet.</p> <p>De goothoogte van Cellebroerstraat 61 is hoger dan de 4 m die hiervoor is opgenomen. Verzocht wordt dezelfde hoogte op te nemen als voor het naastgelegen Floratheater.</p>	<p>De horeca-inventarisatie wordt in het geheel nog een keer nagelopen. De genoemde horecavoorziening wordt hierin meegenomen.</p> <p>Bij de bestemmingslegging zijn de diverse sfeergebieden als vertrekpunt gebruikt. Een algemene beantwoording hierover is terug te vinden onder punt 7 van de thematische beantwoording. Voor de Verwersdijk in het bijzonder geldt in dit geval dat deze in het sfeergebied 'woongebied' voorkomt, wat gebaseerd is op de aanwezige functies. Deze bestaan voor het merendeel uit wonen, met op verschillende adressen nog een afwijkende functie. De sterke aanwezigheid van de woonfunctie en de aansluiting met het woongebied ten oosten van de Verwersgracht, maken dat de Verwersdijk in de woonbestemming opgenomen blijft. Afwijkende functies blijven toegestaan op basis van een specifieke regeling voor de betreffende adressen.</p> <p>Voor de Cellebroerstraat geldt dezelfde beantwoording als onder het voorgaande punt.</p> <p>Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.</p>
B37	1200733	<p>Inspreker verzoekt voor een aantal locaties ruimere mogelijkheden te bieden door extra functies toe te staan. Het betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwe Langendijk 60-66 verzoek om tevens wonen op begane grond mogelijk te maken. - Phoenixstraat 2, 4a en 4c verzoek om tevens horeca en/of 	<p>De adressen aan zowel de Nieuwe Langendijk als aan de Phoenixstraat, zijn bestemd als Centrum - Aanloopgebied. Voor deze gebieden / straten wil de gemeente Delft de publieke uitstraling op de begane grond behouden. Binnen de bestemmingsregels is zodoende horeca op de begane grond al toegestaan en wonen op de verdiepingen. De functies waar inspreker om verzoekt zijn binnen</p>

		<p>wonen mogelijk te maken.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Westvest 139 en Westvest 47 verzoek om tevens wonen, galerie, sport, kantoor en/of zorg alsmede ondersteunende horeca mogelijk te maken. 	<p>voorwaarden al toegestaan. Voor wonen op de begane grond, waar voor de Nieuwe Langendijk 60-66 om wordt verzocht, voorziet het bestemmingsplan in een afwijkingsmogelijkheid. Van iedere specifieke aanvraag hiertoe kan het college van B&W besluiten om hier al dan niet toestemming aan te verlenen. Omdat de verdeling tussen functies op de begane grond en op de verdiepingen specifiek is afgestemd op de aanloopgebieden, worden deze niet aangepast. Te meer, omdat de beoogde functies van inspreker direct en indirect al tot de mogelijkheden behoren.</p> <p>De door inspreker gewenste functies voor Westvest 139 en 47 zijn grotendeels al mogelijk binnen de bestemming Gemengd – Centrumrand. Zowel wonen, galerie (culturele voorzieningen), kantoor, zorg (maatschappelijk) en horeca (cat. 1) zijn binnen deze bestemming toegestaan. Wanneer inspreker concrete plannen heeft voor plannen die niet binnen het bestemmingsplan passen, zoals voor de functie sport, kan hiertoe een afzonderlijke ruimtelijke procedure voor doorlopen kan worden.</p>
B38	1200735	<p>Inspreker heeft goede hoop op een compact, eenvoudig en handhaafbaar definitief bestemmingsplan. Gebaseerd op de mate waarin de diverse functies in de binnenstad voorkomen, worden opmerkingen gegeven met betrekking tot wonen, kantoren en bedrijvigheid, winkels en horeca.</p> <p>Wonen Niet alle speelplaatsen zijn beschermd doordat ze niet allemaal als Groen zijn bestemd.</p> <p>De bestemming Tuin komt te weinig voor. In ieder geval bij grotere tuinen en monumentale bomen op binnenterrein wordt verzocht deze bestemming op te nemen. Te denken valt bijvoorbeeld aan de tuin van het Meisjeshuis, maar ook op de</p>	<p>Wonen Doordat speelplaatsen in de openbare ruimte overal kunnen worden aangelegd, biedt het bestemmingsplan de meeste flexibiliteit, ook voor eventuele nieuwe speelplaatsen. De keerzijde is dat bestaande speelplaatsen zouden kunnen verdwijnen of verplaatst kunnen worden, maar ook als de gronden als Groen zouden worden bestemd is dat een mogelijkheid. Het bestemmingsplan biedt namelijk kaders welke functies toegestaan zijn, maar niet welke functies aanwezig <i>moeten</i> zijn.</p> <p>Uitgangspunt is dat de binnentuinen niet een aparte tuinbestemming krijgen. Dit is algemeen in Delft voor alle bestemmingsplannen onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voortuinen worden als Tuin bestemd. In de binnenstad is gekozen om tuinen grenzend aan</p>

		<p>garage aan de Phoenixstraat.</p> <p>De toegestane horecacategorie zou identiek moeten zijn aan die in de horecanota waar de horecaverunning op gebaseerd is. In de regels mist een nadrukkelijke verwijzing hiernaar.</p>	<p>openbare ruimte en tuinen die (semi) openbaar toegankelijk zijn de bestemming Tuin te geven. In het voorontwerp bestemmingsplan was dit uitgangspunt nog niet volledig doorgevoerd. Dit wordt aangepast. De tuin van het Meisjeshuis wordt bijvoorbeeld als Tuin bestemd.</p> <p>Voor een meer algemene beantwoording over de regeling voor tuinen wordt verwezen naar punt 1 van de thematische beantwoording.</p> <p>De horeca-indeling in het kader van dit bestemmingsplan is globaler dan specifieke vergunningen voor bedrijven, aangezien bij het bestemmingsplan sprake is van een indeling op basis van ruimtelijk relevante kenmerken.</p>
	1200735	<p>Kantoren en bedrijven</p> <p>Kantoren en bedrijven zouden als grootste vorm van werkvoorziening overal toegestaan moeten worden in het plangebied, ook op verdiepingen. Uiteraard op zo'n manier dat geen hinder optreedt voor woningen.</p>	<p>Kantoren en bedrijven</p> <p>Het karakter van veel sfeergebieden wordt bepaald door publieke functies op de begane grond en door de aanwezigheid van woningen. Om die reden worden in specifieke deelgebieden bepaalde functies niet op de begane grond toegestaan en worden bestaande woonstructuren beschermd, onder andere door de woonbestemming op te nemen of door in bepaalde gebieden vast te leggen dat bestaande woningen niet onttrokken mogen worden.</p> <p>Binnen deze kaders bieden de bestemmingen GD-CH en GD-CR mogelijkheden voor kantoren en bedrijven. Om de publieke functies en woonstructuren niet aan te tasten, worden geen ruimere mogelijkheden voor kantoren en bedrijven opgenomen.</p>
	1200735	<p>Middenstand / winkels</p> <p>Deze categorie krijgt onnodig veel aandacht, de zes sfeergebieden zijn hier in het geheel aan opgehangen. Een beschrijving van de sfeergebieden is begrijpelijk, maar een direct doorvertaling naar de regels is onnodig. De sfeergebieden zijn historisch zo ontstaan en zullen in de loop der tijd ook weer veranderen. Omdat de verschillen tussen de sfeergebieden klein zijn wordt verzocht deze te laten vervallen</p>	<p>Middenstand / winkels</p> <p>De sfeergebieden zijn het vertrekpunt voor de bestemmingen, geen directe doorvertaling. In het voorontwerp bestemmingsplan is dat niet duidelijk genoeg gemaakt. Zie daarvoor de thematische beantwoording onder punt 5.</p> <p>De gemeente heeft gekozen om niet van één algemene centrumbestemming uit te gaan omdat dat onvoldoende bescherming zou bieden aan met name het wonen. Maar ook voor</p>

		<p>en één gemengde bestemming toe te passen met daarin regels om teveel identieke vestigingen op rij of te grote vestigingen te voorkomen. De typische binnenstadspartcellering kan daarbij leidraad zijn.</p>	<p>andere functies heeft het de voorkeur een zekere concentratie te behouden. De inspreker merkt terecht op dat in (binnen) steden in de loop van de tijd veranderingen een natuurlijke gegeven zijn. Om daarin te kunnen voorzien is in bijvoorbeeld het bijzonder winkelgebied meer functionele flexibiliteit gebracht dan het vorige bestemmingsplan gaf.</p>
	1200735	<p>Horeca De binnenstad van Delft heeft volgens de toelichting de hoogste horecadichtheid van Nederland. Er is zodoende geen aanleiding om meer horeca toe te staan, hooguit van de laagste categorie. Om overlast voor woningen en andere functies te voorkomen is horeca van categorie 2 of hoger ongewenst op de verdiepingen of in de binnenterreinen.</p>	<p>Horeca Het bestemmingsplan streeft een zekere concentratie van horeca na, om zo verspreide overlast zo veel mogelijk te voorkomen. Enige toename is binnen het plan mogelijk, maar er wordt geen exponentiele groei gefaciliteerd. In de laagste categorie (1A en 1B) wordt wel enige groei mogelijk gemaakt binnen aanloopgebieden, bijzonder winkelgebied en de centrumrand. Zie voor een toelichting op de horecabestemming en de voorgenomen aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan de thematische beantwoording onder punt 6.</p>
	1200735	<p>Overige punten De vele uitzonderingsbepalingen maken het plan overbodig complex. Handhaving lijkt hierdoor bovendien niet goed mogelijk. Bovendien verliest de basisregel, dat een afwijking een uitzondering moet zijn, hiermee zijn kracht. Gevraagd wordt alle afwijkingsmogelijkheden te schrappen. Mocht er een goed initiatief komen dat niet binnen het bestemmingsplan past, kan altijd nog een postzegelbestemmingsplan worden opgesteld. Definities zijn niet altijd helder, met name de definities voor perceel en bouwvlak. Er is opgenomen dat er bij de beoordeling van vergunningsaanvragen rekening wordt gehouden met bezonning op aangrenzende erven of tuinen. Verzocht wordt hier ook daken aan toe te voegen, aangezien deze steeds vaker</p>	<p>Overige punten Onderkent wordt dat de afwijkmogelijkheden nog aandacht behoeven. Zie voor dit punt de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken. De betreffende definities zijn landelijk gestandaardiseerd (bouwvlak) dan wel hebben hun grondslag in jurisprudentie (perceel). In de plantoelichting zullen deze definities nader worden toegelicht. Bij de afwijkingsbevoegdheid voor kapvormen die afwijken van het denkbeeldige kapprofiel is het belang voor de bezonning in erven en tuinen dermate essentieel dat dit verankerd is in de afwijkingscriteria. De bezonning van daken is wel relevant, maar minder belangrijk en kan bij de altijd noodzakelijke algemene belangenafweging worden meegenomen. Dit is met name van belang als sprake is van bestaande zonnepanelen op aangrenzende daken.</p>

		voor zonne-energie worden benut.	
B39	1200850	<p>Insprekers zijn bewoners en ondernemers van de Choorstraat met een gezamenlijke reactie. Zij reageren in het bijzonder op de bestemmingslegging 'Bijzonder winkelgebied'. Waar het de mogelijkheden voor horeca binnen deze bestemming betreft, vinden zij termen uit de toelichting (blz. 14) als 'in beginsel', in de regel' en 'de overhand heeft' te vaag. Insprekers zien liever 'harde' beschrijvingen als 'uitsluitend', zoals ook van toepassing is in het vigerende bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de beschrijving over nieuwvestiging op blz. 25 van de toelichting. Daarnaast geven zij aan dat de maximale oppervlaktemaat voor niet-woonfuncties niet toegepast mag worden voor het oude postkantoor aan de Hippolytusbuurt. Ter plaatse zou goed een grote winkel passen. Een discotheek, zoals zij per gerucht vernamen, past hier echter niet.</p> <p>Tot slot stellen zij voor dat uitbreiding van bestaande horeca en nieuw te vestigen horeca in het bijzonder winkelgebied uitsluitend horeca van categorie 1A mag zijn; winkelondersteunend zoals dit in het vigerende plan heet.</p>	<p>De toelichting zal in het ontwerpbestemmingsplan scherper worden geformuleerd. De termen die in de inspraakreactie worden aangehaald hangen veelal samen met de diverse afwijkingmogelijkheden uit het bestemmingsplan. Mede op basis van de inspraakreacties, worden de afwijkingmogelijkheden in hun algemeenheid tegen het licht gehouden, waarover meer in de thematische beantwoording (punt 7). De beschrijving van het bijzonder winkelgebied zal in het ontwerpbestemmingsplan worden afgestemd op eventuele aanpassingen in de afwijkingmogelijkheden.</p> <p>Het voormalige postkantoor is inderdaad een pand dat zich leent voor functies groter dan de opgenomen oppervlaktemaat van 400 m2. De bestemming Centrum – Filiaalwinkelgebied kent deze beperking niet, het voormalige postkantoor wordt in deze bestemming opgenomen. Deze bestemming onderscheidt zich verder van 'bijzonder winkelgebied' doordat horeca (uit categorie 1) ook op de verdiepingen is toegestaan. Voor het vinden van een geschikte functie voor dit pand, vindt de gemeente Delft dit acceptabel.</p> <p>In de toelichting van het bestemmingsplan is het bijzonder winkelgebied omschreven als een gebied met meer dan alleen winkels. Juist de mix van boetiekjes, galeries en horeca maakt het tot een gezellig gebied om niet alleen te winkelen maar ook gezellig rond te wandelen. De gemeente Delft vindt horeca uit de categorie 1A en 1B hierbij passen en door het alleen op de begane grond toe te staan wordt bovendien een te sterke mix met de woonfunctie voorkomen.</p>
B40	1200852	<p>Inspreker reageert op de bestemmingslegging voor het pand Oude Langendijk 25.</p> <p>De functie wonen is in het vigerende bestemmingsplan ook op de begane grond toegestaan en in de feitelijke situatie wordt er ook op de begane grond gewoond. Graag ziet inspreker</p>	<p>Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.</p>

		bevestigd dat dit ook in het nieuwe plan toegestaan blijft. Deze is nu niet duidelijk opgenomen op de plankaart, waarbij het verzoek is dit alsnog te doen.	
B41	1200864	Inspreker reageert op de bestemmingslegging van de panden Hippolytusbuurt 2 en 4 en de Papenstraat 5 en 7. Zowel de bedoeling van de hoogte- als functieaanduidingen zijn onduidelijk, waarbij het de vraag is of de aanduidingen de bestaande of gewenste situatie moeten weergeven.	Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.
B42	1200363	Deze brief is in een later stadium vervangen door een tweede brief, waarin inspreker verzoekt deze eerste brief te laten vervallen.	Brief is ter kennis genomen.
	1200866	Deze brief dient ter vervanging van bovengenoemde brief met briefnummer 1200363. Inspreker reageert pro forma namens reclamanten op de opgenomen goothoogten voor de gebouwen tussen de Voldersgracht en De Vlouw. Daaronder de panden Voldersgracht 12 en 13. Inspreker verzoekt namens reclamanten om een nadere termijn om haar reactie verder te onderbouwen. De volgende brief (1202593) is een verdere uiteenzetting van deze brief.	Een inhoudelijke reactie volgt bij de volgende brief. (beantwoording 1202593)
	1202593	<p>Inspreker reageert namens reclamanten. Zij gaan in op een aantal punten:</p> <p>Voor het bouwvlak met de bestemming C-BG waarbinnen de gebouwen Voldersgracht 11a t/m 13B zijn gesitueerd is in zijn algemeenheid een maximum goothoogte van 10 m opgenomen. Deze hoogte geldt ook voor het aangrenzende bouwvlak aan de Vlouwzijde met de bestemming GD-CH. Het bijgebouw bij huisnummer 11A kent een goothoogte van 6,3 m, waar in de regels van het vigerende plan een goot van 2,7 m wordt toegestaan. Reclamanten hebben geen bezwaar tegen legalisering van de bestaande hoogte, maar kunnen zich niet vinden in de nieuwe mogelijkheden tot een goothoogte van 10</p>	<p>Voor de eerste twee punten wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.</p> <p>Het bouwplan is momenteel nog in behandeling en daarmee niet definitief. Wanneer het bouwplan wordt vergund, zal hier in het bestemmingsplan rekening mee worden gehouden door de detailhandelsfunctie ter plaatse toe te staan.</p>

		<p>m. Een dergelijke verhoging leidt tot negatief ruimtelijke effecten op de directe omgeving, zoals een afname van (zon)licht en privacy. Dit laatste te meer omdat ook bewoning van het bijgebouw tot de mogelijkheden hoort.</p> <p>De goothoogte van de voormalige bioscoop aan de Voldersgracht bedraagt 12,7 m. Reclamanten zien deze goothoogte graag hersteld op de verbeelding.</p> <p>De voormalige bioscoop is bestemd als GD-CH, waarbinnen detailhandel uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de daarvoor bedoelde aanduiding. Deze is ter plaatse niet op de kaart opgenomen. Op ditzelfde moment is een bouwplan in behandeling voor deze locatie, waarin detailhandel op de begane grond beoogd wordt. Reclamanten verzoeken deze functie in het bestemmingsplan op te nemen, om te voorkomen dat het nog te vergunnen gebruik met inwerkingtreding van het bestemmingsplan direct onder het overgangsrecht zal komen.</p>	
B43	1200871	<p>Van Haaren Vastgoed BV reageert op de volgende twee punten:</p> <p>Ter plaatse van Lange Geer / Giststraat is in het vigerende plan rekening gehouden met een eventueel toekomstige brug naar de locatie van het Legermuseum.</p> <p>Het woongebied aan de Maria van Reigersberchstraat is te bereiken via twee onderdoorgangen, namelijk ter plaatse van de Oude Langendijk en de Beestenmarkt. In verband met voorkomende overlast (stallen van tweewielers, overnachten daklozen) wordt verzocht het terrein als privé te kenmerken. Bewoners boven de onderdoorgang hebben veel last van de deuren van het hekwerk.</p>	<p>Het nieuwe bestemmingsplan maakt binnen de bestemming Water bruggen in het algemeen mogelijk. Aangezien de gemeente als beheerder van de openbare ruimte per definitie bij dergelijke ontwikkelingen betrokken is, kan zij in dat kader afwegen waar bruggen wenselijk en acceptabel zijn. Om die reden is het niet nodig om eventuele nieuwe bruggen op voorhand vast te leggen.</p> <p>In het bestemmingsplan is betreffend woongebied bestemd als Wonen niet bebouwd. Het is conform de eigendomssituatie bestemd als toegangserf van de woningen. Het betreft een privé-terrein. Voor wie gronden toegankelijk zijn maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.</p>
B44	1200877	<p>Inspreker geeft aan dat aan de Vaandelstraat, Het Raam en Het</p>	<p>Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording,</p>

		<p>Schuttersveld diverse maximum goothoogten zijn gewijzigd, zowel in verruimende als beperkende zin. Verzocht wordt de hoogteregeling ter plaatse af te stemmen op de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan.</p>	<p>waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.</p>
B45	1200878	<p>Inspreker heeft in 2011 een verzoek bij de gemeente ingediend voor de realisatie van 8 bed- en breakfastkamers in vier appartementen aan de Vaandelstraat 22 tot en met 28. Hierop ontving inspreker een schriftelijk bericht dat dit verzoek zou worden meegewogen als input bij het opstellen van het bestemmingsplan Binnenstad. Sindsdien is niets meer vernomen, zodat inspreker een inspraakreactie indient op het voorontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Inspreker geeft aan dat op uiteenlopende plaatsen in het bestemmingsplan de functie van een bed- en breakfast als mogelijkheid wordt genoemd. Daarbij geeft de toelichting een bed- en breakfast aan als voorbeeld van een beroep / bedrijf aan huis. De Staat van bedrijfsactiviteiten kent echter geen bed- en breakfast. Deze functie is op haar beurt weer wel opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten, maar de regels voor beroep / bedrijf aan huis staan geen horeca toe. Al met al lijkt het wel de bedoeling dat deze functie aan huis mag worden uitgeoefend, maar de regels maken het praktisch niet mogelijk. In dit licht stelt inspreker de volgende concrete vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kan er, alsnog, een definitieve reactie komen op het op 28 maart 2011 ingediende bouwinitiatief; - kan uit het voorontwerpbestemmingsplan worden afgeleid dat het ingediende bouwinitiatief positief kan en zal worden beoordeeld? - Welke aanvullende bepalingen kunnen door de gemeente worden gesteld aan het op 28 maart 2011 ingediende bouwinitiatief? 	<p>Bed - en breakfast is toegestaan als beroep/ bedrijf aan huis. In het voorontwerp bestemmingsplan is bed en breakfast opgenomen in de staat van Horeca-activiteiten. Dit is niet juist en zal gecorrigeerd worden in de volgende fase van het bestemmingsplan.</p> <p>Kenmerkend voor alle vormen van beroep / bedrijf aan huis is dat hiervoor maximaal 40% van het totale oppervlak van de woning inclusief eventuele aan- en uitbouwen en bijgebouwen gebruikt mag worden. De woonfunctie moet dus behouden blijven. Tevens wordt gesteld dat voor de 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.</p>
B46	1200918	<p>Inspreker heeft de volgende opmerkingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De tuin bij de woning Paardenmarkt 52/53 is niet als wonen 	<p>Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische</p>

		<p>buiten bouwvlak bestemd, wat wel het geval is voor alle overige woningen in het bouwblok. Verzocht wordt dit gelijk te trekken, mede omdat de tuin nergens vanaf de openbare weg zichtbaar is.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. De bouwvlakgrens sluit ter plaatse van de genoemde woning niet aan op de feitelijke situatie. Inspreker heeft tekeningen meegestuurd van de feitelijke situatie met het verzoek dit te verwerken. 3. De berging van het pand Paardenmarkt 56 ontbreekt, terwijl deze bij het pand Paardenmarkt 62 wel is aangegeven. Verzocht om hier consequent mee om te gaan. 4. De bouwvlakgrens aan de achterzijde van de panden Paardenmarkt 48 – 51 zou een rechte lijn moeten zijn. 5. Een stuk (openbare?) weg achter de woningen Paardenmarkt 57, 58, 59 en 60 (Hofje van Pauw) ontbreekt. Dit vormt de toegang tot diverse garages. 	<p>zaken.</p> <p>Ten aanzien van het laatste punt wordt opgemerkt dat bedoelde weg niet openbaar is.</p>
B47	1200977	<p>Insprekers reageren in het bijzonder op de mogelijkheden van de bestemming 'Centrum-Pleinen'. Het uitgangspunt om horeca te clusteren, dat ten grondslag ligt aan deze bestemming, is begrijpelijk. Het kan alleen niet de bedoeling zijn dat daarbij alle panden aan een plein, bovendien over alle verdiepingen, de horecafunctie kunnen krijgen.</p> <p>In de huidige situatie ervaren de bewoners van de Beestenmarkt al veel overlast en heeft de gemeente grote moeite dit tegen te gaan. Dit heeft gezorgd voor niet-vergunde terrassen en ongelimiteerd uitbreiden van terrassen. Geluidsniveaus van muziek is voorts afgesteld uitgaande van een dichte deur terwijl deuren feitelijk vaak openstaan. Wanneer horeca ongelimiteerd wordt toegestaan, zal handhaving nog lastiger worden en het wonen ter plaatse onmogelijk worden.</p> <p>Verzocht wordt een regeling op te nemen waarvan zowel de inwoners van Delft in het algemeen, als de inwoners van het</p>	<p>Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 6 ingegaan wordt op horeca en pleinen.</p>

		betreffende sfeergebied kunnen profiteren c.q. beter mee kunnen leven.	
B48	1201114	<p>De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging reageert op de mogelijkheden voor erfbebouwing in achtertuinen.</p> <p>In de eerste plaats geeft zij aan dat de mogelijkheden om deze tuinen over 50% met een maximum van 40 m2 te bebouwen niet als een consoliderende regeling kan worden gezien, terwijl het bestemmingsplan een consoliderend karakter heeft.</p> <p>Daarnaast botsen deze mogelijkheden met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de biodiversiteit die juist in steden uitzonderlijk groot is, met name in tuinen; - de wateropgave waarvoor steden gesteld zijn in het kader van de klimaatverandering; - te nemen maatregelen tegen de verwachte temperatuurstijging en langere hitteperiodes, doordat verharding in tegenstelling tot groene oppervlakten warmte buffert; - het feit dat kenniswerkers en hoogopgeleiden in een groene omgeving willen wonen, wat ook geldt voor de vestiging van kennisintensieve bedrijven en ingenieurs. <p>Een zekere uitbreiding en intensivering van stedelijke functies is te begrijpen, maar niet als dit op een dergelijke ongenueanceerde manier kan gebeuren.</p>	<p>Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 1 ingegaan wordt op cultuurhistorische bescherming en tuinen.</p> <p>De milieukwaliteiten (o.a. biodiversiteit en waterhuishouding) van de binnenstad zijn belangrijk. Dat leidt echter niet tot andere bestemmingen. Van belang is dat het om een bestemmingsplan voor een bestaand gebied gaat. De bestaande situatie is in het plan vastgelegd.</p> <p>Uitgangspunt van de gemeente is dat qua erfbebouwing niet meer mogelijk wordt gemaakt dan nu in het vigerende plan mogelijk is. Door de (landelijk) gewijzigde wet- en regelgeving zijn de planregels aangepast. Dit zal in de toelichting beschreven worden.</p> <p>Zie ook de thematische beantwoording onder punt 7.</p>
B49	1202187	<p>Inspreker reageert namens de eigenaar van Het Raam 180, waarbij het specifiek gaat om de beperkende mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt in vergelijking met het vigerende plan.</p> <p>Het vigerende plan staat 'gemengde doeleinden' toe, terwijl het nieuwe plan uitgaat van 'Creating History'. Aangezien het pand al ruim 10 jaar leegstaat, zal de inperking van de mogelijkheden de (her)ontwikkeling van het pand verder bemoeilijken.</p> <p>Verzocht wordt de toegestane functies uit het vigerende plan</p>	<p>De bestemming 'Gemengd - Creating History' is eveneens een gemengde bestemming, net als de bestemming uit het vigerende plan. De eigenschap dat diverse functies ter plaatse onderling uitwisselbaar zijn, blijft zodoende van toepassing. De selectie aan functies die met het nieuwe bestemmingsplan wordt toegestaan, is afgestemd op de bestaande karakteristiek van het gebied. Het betreft in dit geval: wonen, dienstverlening, kantoor, bedrijf en culturele voorzieningen. De bestemmingslegging biedt zodoende uiteenlopende mogelijkheden voor (her)ontwikkeling van de panden.</p>

		<p>over te nemen en bij voorkeur nog wat te verruimen. Daarnaast is de situatie zoals op de kaart aangegeven feitelijk onjuist. In een bijlage geeft inspreker aan hoe de kaart zou moeten worden aangepast.</p>	<p>Bij concrete plannen die niet aan deze functies voldoen, wenst de gemeente deze graag afzonderlijk te beoordelen.</p> <p>Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.</p>
B50	1202531	<p>TOP heeft een debatavond georganiseerd waar de gemeente ambtelijk en bestuurlijk aan deelgenomen heeft. Op de avond is door de gemeente een presentatie verzorgd van de hoofdlijnen van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn vanuit verschillende gebruikersbelangen (winkeliers, bewoners, historie, horeca, stadsmarketing) pitches gehouden die een dynamisch beeld van de binnenstad lieten zien. Enkele opvallende punten: De historische binnenstad kent al eeuwen een functiemix. Die mix moet behouden blijven. Het indelen in gebieden is geen geschikte invalshoek, het centrum is één geheel. Anderzijds is concentratie van horeca een goede zaak. Er wordt aandacht gevraagd voor meer levendigheid en evenementen, waarbij de etalagefunctie wordt benadrukt. Bewoners zijn bang dat minder regels de kwaliteit van de binnenstad bedreigen, andere bewoners menen dat het goed is dat de regeldruk voor huiseigenaren vermindert. In de volgende discussie is De verslaglegging van de avond is ingediend als inspraakreactie.</p>	<p>Het TOP heeft een interessante discussieavond weten te organiseren waar de gemeente met plezier aan heeft deelgenomen. Het samenvattende verslag omvat de hoofdpunten van de discussie. De verschillende stellingnames bevatten in grote lijn gelijklopende punten als andere inspraakreacties. De gemeente is van mening dat met de beantwoording van de inspraakreacties en de inleidende thematische beantwoording voldoende reactie op de inhoud van de TOP discussie is gegeven.</p>
B51	1204604	<p>Insprekers geven aan zich te herkennen in de door het Bewonersplatform Binnenstad Noord ingediende inspraakreactie van 9 januari 2012. In het bijzonder gaat het daarbij om het ontbreken van een duidelijk kader in het bestemmingsplan, waarbinnen wijzigingen van het gebruik van gronden kunnen plaatsvinden en het ontbreken van de bescherming van belangen van omwonenden en derden. Dit punt is zeer actueel geworden door een aanvraag om</p>	<p>Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.</p>

		<p>omgevingsvergunning voor het nieuwbouwplan van de Max Havelaarschool dat door u werd gepubliceerd op 9 november 2011. Dit plan, dat de open ruimte als een van de belangrijkste peilers van de binnenstad aantast, maakt duidelijk dat er heldere criteria nodig zijn die bepalen wanneer afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.</p> <p>Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet onvoldoende in zulke duidelijke criteria.</p>	
B52	1206164	<p>Inspreker richt zich op de mogelijkheden op het perceel Doelenstraat 34. In vergelijking met het vigerende plan is het achterste deel van het bouwvlak anders op de plankaart opgenomen, wat tot een beperking van de mogelijkheden leidt.</p>	Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.
B53	1220420	<p>Inspreker richt zich op de bestemmingslegging voor de locatie van de theetuin. De bestemmingslegging is niet afgestemd op de mogelijkheden voor de theetuin, terwijl dit plan in het Bouw Initiatief Overleg positief is beoordeeld door de gemeente Delft. Naar aanleiding van het overleg in het BIO op 3/11/12, zijn inmiddels ook de bouwkundige aanpassingen voor Schoolstraat 26-30 verder uitgewerkt en goedgekeurd door de Monumentencommissie. Inspreker verzoekt het bestemmingsplan op deze plannen aan te passen.</p>	De plannen worden toegestaan, waarbij de mogelijkheden worden afgestemd op het betreffende plan dat in het BIO is behandeld en door de Monumentencommissie is goedgekeurd.
Mondeling			
C1	1201002	<p>Inspreker kan zich niet vinden in de naam 'Creating History' en stelt voor de naam aan te passen in 'Historisch grachtengebied met creatieve bedrijvigheid'.</p>	De termen zijn voor aanvang van het bestemmingsplan vastgelegd, waarbij Creating History de link legt met het creatieve en historische karakter van het deelgebied. De naamkeuze zal bij de beschrijving van dit sfeergebied nader worden toegelicht.
C2	1201003	<p>Inspreker geeft aan dat de perceelweergave van het pand Oude Delft 73 niet klopt. In het bestemmingsplan is een hap uit het perceel genomen die er feitelijk niet is. Het perceel loopt door tot aan het object aan de Westvest.</p>	Voor dit punt wordt verwezen naar de thematische beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.
C3	1201004	<p>Inspreker reageert op een aantal punten:</p>	Voor de eerste twee punten wordt verwezen naar de thematische

		<p>Rietveld 49 zijn feitelijk twee theaters, terwijl het bestemmingsplan wonen en kantoor weergeeft. Verzocht wordt dit aan te passen aan het feitelijke gebruik.</p> <p>Een transformatorhuis op het binnenterrein van Rietveld 49 staat niet weergegeven op de plankaart. Het verzoek is deze alsnog vast te leggen, waarbij de indruk bestaat dat dit ook voor andere locaties kan gelden.</p> <p>Binnenterreinen zijn in sommige gevallen wel als Tuin bestemd, terwijl andere (mooie) binnentuinen niet als zodanig zijn bestemd. Het verzoek is om in algemene zin meer binnentuinen te beschermen door de bestemmingslegging.</p>	<p>beantwoording, waar onder punt 7 ingegaan wordt op bestemmingsplantechnische zaken.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld, omdat er inderdaad tuinen zijn waarvoor een tuinbestemming ter bescherming een betere keuze is. Hierbij wordt overigens wel rekening gehouden met vergunningvrije mogelijkheden voor bouwwerken. Als uitgangspunt is gehanteerd dat de tuinen die richting het openbaar gebied gekeerd zijn of hier aan grenzen, in het bestemmingsplan worden beschermd met de bestemming Tuin. Achtertuinen of tuinen die niet in verbinding staan met het openbaar gebied kunnen weliswaar als Tuin bestemd worden, maar doordat hier vergunningvrij al het nodige gebouwd mag worden biedt die bestemmingslegging geen toegevoegde waarde. Er kunnen dus beschermingswaardige (binnen)tuinen zijn waarvoor het bestemmingsplan niet in een aanvullende regeling kan voorzien. Voor een meer algemene beantwoording over de regeling voor tuinen wordt verwezen naar punt 1 van de thematische beantwoording .</p>
--	--	--	---