

Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad

Van : college van B&W
Datum : 3 juni 2013
Pfh. : Pieter Guldemon
Steller : F.H.L. Vossen
tel.nr. : 2112
e-mail : fvossen@delft.nl
Programma : Programma AUB
Registratie nr. : 1304663
Stuk : GR13-384 I

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Noordwest 1 (Hof van Delft)

Gevraagde beslissing:

1. Aan de ingebrachte zienswijzen nummers 1, 2,5 en 6 niet tegemoet te komen.
2. Aan de ingebrachte zienswijzen nummers 3 en 4 gedeeltelijk tegemoet te komen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen omdat in het plan geen ontwikkelingen zitten waarvoor een exploitatieplan moet worden gemaakt op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
4. Het bestemmingsplan Noordwest 1 (Hof van Delft) met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0023-2001 langs elektronische weg vast te stellen waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_ NL.IMRO.0503.BP0023-2001 als ondergrond is gebruikt.
5. De analoge verbeelding van het bestemmingsplan Noordwest 1 (Hof van Delft) vast te stellen.
6. Het bestemmingsplan Noordwest 1 (Hof van Delft) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen.

De wijzigingen betreffen:

A. Voor wat betreft de verbeelding de wijzigingen, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte wijzigingenkaart. Het gaat om de volgende wijzigingen:

1. De aanduiding "specifieke vorm van wonen - wonen uitgesloten op begane grondlaag" is verwijderd ter plaatse van Nieuwe Schoolstraat 53.
Deze wijziging is opgenomen op verzoek van de eigenaar.
2. Bij de nieuwe Albert Heijn aan de Laan van Altena is de aanduiding "detailhandel" opgenomen.
Dit betreft een ambtelijke wijziging, deze aanduiding was per abuis niet opgenomen.
3. De geluidzone industrie is aangepast.
Dit betreft een ambtelijke wijziging, op de vorige verbeelding was per abuis niet de juiste contour opgenomen.

4. Bij de Loevesteinplaats is de bestemming Verkeer deels omgezet naar de bestemming Tuin inclusief de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren'.
Met deze wijziging wordt het feitelijke gebruik, waarover privaatrechtelijk reeds afspraken zijn gemaakt, positief bestemd.
5. Ter plaatse van de locatie Hovenierstraat 35A is de bestemming Gemengd (zonder bouwvlak) gewijzigd in de bestemming Wonen met een bouwvlak rondom het bestaande pand. Op een deel van de aangrenzende gronden is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren' opgenomen.
Deze wijziging is opgenomen op verzoek van de eigenaar.
6. Grenzend aan het perceel Ruys de Beerenbrouckstraat 21 is de bestemming Groen deels gewijzigd in de bestemming Tuin.
Dit betreft een ambtelijke wijziging. Met deze wijziging wordt het feitelijk gebruik positief bestemd.
7. De aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren' is verwijderd ter plaatse van de locatie Laan van Overvest 9.
Dit betreft een ambtelijke wijziging.

B. Voor wat betreft de regels de wijzigingen inhoudende:

Ambtelijke wijzigingen:

1. In de artikelen 3.4.2, 4.5.2, 5.5.2, 7.4.2 en 13.5.2a is "niet nadelig" gewijzigd in "niet onevenredig nadelig".
2. In artikel 3.2.1 is toegevoegd een nieuw sub b "het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' op de verbeelding is aangegeven".
3. In artikel 4.1 is toegevoegd als sub h "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen uitgesloten op begane grondlaag' is wonen op de begane grondlaag niet toegestaan".
4. In artikel 4.1 is sub i geschrapt.
5. In artikel 4.2.1 is sub g geschrapt.
6. In de artikelen 5.2.2f, 7.2.2f en 13.2.2f is "balkons" geschrapt.
7. In de artikelen 4.5.1a, 5.4.1, 5.5.1a, 13.4.1a en 13.5.1a is geschrapt "met uitzondering van bedrijven die in de LvB een kader om de categorie hebben".
8. Artikel 4.4.3 is geschrapt.
9. In artikel 4.4.5 is geschrapt "inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen".
10. Artikel 4.5.1 sub c en d zijn verwijderd.
11. Artikel 4.5.3 is geschrapt.
12. In artikel 5.2.1 en artikel 8.2.1 is toegevoegd sub b "het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' op de verbeelding is aangegeven".
13. In artikel 5.5.1c is sub j gewijzigd in sub q.
14. In artikel 5.5.4. is in de aanhef toegevoegd "sub d".
15. In artikel 6.3.1 is sub c gewijzigd in sub b.
16. In artikel 8.2.1 is toegevoegd sub c "de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven".

17. In artikel 9.5.1a is sub c gewijzigd in sub b.
18. In artikel 9.5.1b is sub d gewijzigd in sub e.
19. In artikel 13.1 is sub f geschrapt.
20. In artikel 13.3.1a is sub f gewijzigd in sub g.
21. In artikel 13.4.1b is sub c gewijzigd in sub d.
22. In artikel 24.1b is toegevoegd "daarnaast" en "gemeten vanaf het peil".

Wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen:

1. In artikel 20.3 is in de aanhef toegevoegd "op zichzelf gezien alsmede in relatie tot zijn omgeving".
Hiermee wordt extra benadrukt dat de beoordeling van de cultuurhistorische waarde van een pand ook een relatie heeft met de directe omgeving.
2. In artikel 25.2 is toegevoegd sub d "het instand houden van bestaande parkeerplaatsen op percelen met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren', indien deze parkeerplaatsen legaal aanwezig zijn ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan".
Hiermee wordt voorkomen dat bestaande legale parkeerplaatsen op eigen terrein in strijd zijn met het bestemmingsplan en verwijderd zouden moeten worden.

C. Voor wat betreft de toelichting:

De tekst van de toelichting is geactualiseerd. In de toelichting zijn diverse tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Dit betreft o.a. verbeteringen gerelateerd aan nieuw beleid (Nota Groen, parkeerbeleid), uitgevoerd nader onderzoek en ambtelijke aanpassingen.

7. Aan burgemeester en wethouders te delegeren de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan en de bevoegdheid tot het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan behorende bij een wijzigingsplan ex artikel 3.6, eerste lid, onder a, Wro.

Samenvatting

Voor het gebied Agnetapark, Ministerbuurt Oost, Olofsbuurt en Westerkwartier is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan Noordwest 1 (Hof van Delft) is tot stand gekomen, omdat het huidige plan bijna 10 jaar oud is en daarom geactualiseerd moet worden.

1. Aanleiding

In het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen dient voor dit plangebied een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het geldende bestemmingsplan "Noordwest 1" dat geldt voor dit plangebied is verouderd. Een actueel bestemmingsplan is nodig om te voldoen aan nieuwe wet- en regelgeving op diverse beleidsterreinen. Het nieuwe plan is overwegend consoliderend van aard en voorziet in een planologische regeling die past bij de huidige functies en bestaand gebruik.

2. Bevoegdheid

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

3. Historie / relatie met eerdere besluiten/ proces**A. Voorontwerpbestemmingsplan**

Het voorontwerpbestemmingsplan Noordwest 1 (Hof van Delft) heeft ter inzage gelegen van 25 oktober 2012 tot en met 21 november 2012 met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke inspraakreacties. Er zijn 6 schriftelijke inspraakreacties ingediend. Tevens is gelegenheid geboden voor mondelinge inspraak op 7 november 2012. Er zijn geen mondelinge inspraakreacties ingediend. De schriftelijke inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota Inspraak en Overleg van december 2012.

Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens verzonden om overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. De overlegreacties (5 stuks) zijn eveneens samengevat en beantwoord in de Nota Inspraak en Overleg.

B Ontwerpbestemmingsplan

Na verwerking van de reacties uit het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en de inspraakreacties is het bestemmingsplan conform artikel 3.8. Wro in ontwerp ter inzage gelegd van 14 maart 2013 tot en met 24 april 2013 met de mogelijkheid voor een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

In totaal zijn 6 schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota Zienswijzen. Deze nota wordt geacht deel uit te maken van dit raadsvoorstel.

C. Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Noordwest 1 (Hof van Delft) wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad van Delft aangeboden. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de toelichting, de verbeelding en de regels van het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Aanpassingen op de verbeelding zijn opgenomen op de wijzigingskaart behorend bij dit besluit.

4. Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Door dit bestemmingsplan vast te stellen wordt het oude bestemmingsplan vervangen door een actueel plan. Hierbij wordt aangesloten bij nieuwe wet- en regelgeving. Daarnaast is het plan een pilot voor een meer toekomstgerichte wijze van bestemmen. In dat kader zijn meer bouw- en gebruiksmogelijkheden rechtstreeks toegestaan.

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

Door dit bestemmingsplan vast te stellen wordt aan bovenstaande effect voldaan.

6. Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

Het actualiseren en uniformeren van bestemmingsplannen is gedekt via het Project Actualiseren en Uniformeren van bestemmingsplannen. Daarnaast geeft de Wet ruimtelijke ordening (invoeringsdatum 1 juli 2008) de verplichting alle bestemmingsplannen tijdig te actualiseren. Als sanctie daarop staat dat anders geen leges meer kunnen worden gevorderd bij o.a. een bouwvergunning en ontheffing.

7. Communicatie

Alle indieners van een zienswijze krijgen de Nota Zienswijzen toegestuurd. De commissie Spoorzone, Verkeer en Ruimte kan indieners in de gelegenheid stellen in te spreken bij de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het bestemmingsplan na vaststelling gedurende 6 weken ter inzage gelegd bij de stadswinkel. Dit wordt gepubliceerd in een huis-aan-huisblad en de Staatscourant. Tijdens voornoemde periode kan een beroepsschrift worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8. Verdere procedure

Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid tot het instellen van beroep tegen de vaststelling bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen:

Toelichting

Regels

Verbeelding NL.IMRO.0503.BP0023-2001

Nota Zienswijzen

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,

mr. drs. G.A.A. Verkerk ,burgemeester.

mr. J. Krul ,secretaris.

Raadsbesluit

Datum : 27 juni 2013
Registratie nr. : 1304663
Stuk : GR13-384 II

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Noordwest 1 (Hof van Delft)

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 3 juni 2013;

Gezien het advies van de commissie Spoorzone, Verkeer en Ruimte;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat het noodzakelijk is een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het gebied Noordwest 1 (Hof van Delft), zoals nader is aangegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan;

dat het voorontwerpbestemmingsplan Noordwest 1 (Hof van Delft) vanaf 25 oktober 2012 t/m 21 november 2012 ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze periode inspraakreacties zijn ingediend;

dat het plan is verzonden om overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

dat het ontwerpbestemmingsplan vervolgens vanaf 14 maart 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze periode zienswijzen zijn ingediend;

overwegende, dat dit voorstel met bijlage geacht wordt op deze plaats te zijn opgenomen;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden van dit besluit deel uit te maken;

1. Aan de ingebrachte zienswijzen nummers 1, 2, 5 en 6 niet tegemoet te komen.
2. Aan de ingebrachte zienswijzen nummers 3 en 4 gedeeltelijk tegemoet te komen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen omdat in het plan geen ontwikkelingen zitten waarvoor een exploitatieplan moet worden gemaakt op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

4. Het bestemmingsplan Noordwest 1 (Hof van Delft) met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0023-2001 langs elektronische weg vast te stellen waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_ NL.IMRO.0503.BP0023-2001 als ondergrond is gebruikt.
5. De analoge verbeelding van het bestemmingsplan Noordwest 1 (Hof van Delft) vast te stellen.
6. Het bestemmingsplan Noordwest 1 (Hof van Delft) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen.

De wijzigingen betreffen:

A. Voor wat betreft de verbeelding de wijzigingen, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte wijzigingenkaart. Het gaat om de volgende wijzigingen:

1. De aanduiding "specifieke vorm van wonen - wonen uitgesloten op begane grondlaag" is verwijderd ter plaatse van Nieuwe Schoolstraat 53.
Deze wijziging is opgenomen op verzoek van de eigenaar.
2. Bij de nieuwe Albert Heijn aan de Laan van Altena is de aanduiding "detailhandel" opgenomen.
Dit betreft een ambtelijke wijziging, deze aanduiding was per abuis niet opgenomen.
3. De geluidzone industrie is aangepast.
Dit betreft een ambtelijke wijziging, op de vorige verbeelding was per abuis niet de juiste contour opgenomen.
4. Bij de Loevesteinplaats is de bestemming Verkeer deels omgezet naar de bestemming Tuin inclusief de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren'.
Met deze wijziging wordt het feitelijke gebruik, waarover privaatrechtelijk reeds afspraken zijn gemaakt, positief bestemd.
5. Ter plaatse van de locatie Hovenierstraat 35A is de bestemming Gemengd (zonder bouwvlak) gewijzigd in de bestemming Wonen met een bouwvlak rondom het bestaande pand. Op een deel van de aangrenzende gronden is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren' opgenomen.
Deze wijziging is opgenomen op verzoek van de eigenaar.
6. Grenzend aan het perceel Ruys de Beerenbrouckstraat 21 is de bestemming Groen deels gewijzigd in de bestemming Tuin.
Dit betreft een ambtelijke wijziging. Met deze wijziging wordt het feitelijk gebruik positief bestemd.
7. De aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren' is verwijderd ter plaatse van de locatie Laan van Overvest 9.
Dit betreft een ambtelijke wijziging.

B. Voor wat betreft de regels de wijzigingen inhoudende:

Ambtelijke wijzigingen:

1. In de artikelen 3.4.2, 4.5.2, 5.5.2, 7.4.2 en 13.5.2a is "niet nadelig" gewijzigd in "niet onevenredig nadelig".

2. In artikel 3.2.1 is toegevoegd een nieuw sub b "het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' op de verbeelding is aangegeven".
3. In artikel 4.1 is toegevoegd als sub h "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen uitgesloten op begane grondlaag' is wonen op de begane grondlaag niet toegestaan".
4. In artikel 4.1 is sub i geschrapt.
5. In artikel 4.2.1 is sub g geschrapt.
6. In de artikelen 5.2.2f, 7.2.2f en 13.2.2f is "balkons" geschrapt.
7. In de artikelen 4.5.1a, 5.4.1, 5.5.1a, 13.4.1a en 13.5.1a is geschrapt "met uitzondering van bedrijven die in de LvB een kader om de categorie hebben".
8. Artikel 4.4.3 is geschrapt.
9. In artikel 4.4.5 is geschrapt "inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen".
10. Artikel 4.5.1 sub c en d zijn verwijderd.
11. Artikel 4.5.3 is geschrapt.
12. In artikel 5.2.1 en artikel 8.2.1 is toegevoegd sub b "het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' op de verbeelding is aangegeven".
13. In artikel 5.5.1c is sub j gewijzigd in sub q.
14. In artikel 5.5.4. is in de aanhef toegevoegd "sub d".
15. In artikel 6.3.1 is sub c gewijzigd in sub b.
16. In artikel 8.2.1 is toegevoegd sub c "de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven".
17. In artikel 9.5.1a is sub c gewijzigd in sub b.
18. In artikel 9.5.1b is sub d gewijzigd in sub e.
19. In artikel 13.1 is sub f geschrapt.
20. In artikel 13.3.1a is sub f gewijzigd in sub g.
21. In artikel 13.4.1b is sub c gewijzigd in sub d.
22. In artikel 24.1b is toegevoegd "daarnaast" en "gemeten vanaf het peil".

Wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen:

1. In artikel 20.3 is in de aanhef toegevoegd "op zichzelf bezien alsmede in relatie tot zijn omgeving".
Hiermee wordt extra benadrukt dat de beoordeling van de cultuurhistorische waarde van een pand ook een relatie heeft met de directe omgeving.
2. In artikel 25.2 is toegevoegd sub d "het instand houden van bestaande parkeerplaatsen op percelen met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren', indien deze parkeerplaatsen legaal aanwezig zijn ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan".
Hiermee wordt voorkomen dat bestaande legale parkeerplaatsen op eigen terrein in strijd zijn met het bestemmingsplan en verwijderd zouden moeten worden.

C. Voor wat betreft de toelichting:

De tekst van de toelichting is geactualiseerd. In de toelichting zijn diverse tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Dit betreft o.a. verbeteringen gerelateerd aan nieuw beleid (Nota Groen, parkeerbeleid), uitgevoerd nader onderzoek en ambtelijke aanpassingen.

7. Aan burgemeester en wethouders te delegeren de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan en de bevoegdheid tot het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan behorende bij een wijzigingsplan ex artikel 3.6, eerste lid, onder a, Wro.

Aldus vastgesteld het bestemmingsplan Noordwest 1 (Hof van Delft) bestaande uit een verbeelding NL.IMRO.0503.BP0023-2001 en de regels, vergezeld gaande van een toelichting in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2013.

mr. drs. G.A.A. Verkerk

,burgemeester.

drs. M.R. Fabbriotti

,plv.griffier.

Nota Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Noordwest 1 (Hof van Delft)

Gemeente Delft
Ruimte Advies
4 juni 2013

Inleiding

De Nota Zienswijzen bevat de samenvatting en de beantwoording van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Noordwest 1 (Hof van Delft).

Van 14 maart 2013 t/m 24 april 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan 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 13 maart 2013.

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

Nr.	Registratienummer	Datum binnenkomst
1	1299790, Hist. Ver. Delfia Batavorum	24 april 2013
2	1299140	23 april 2013
3	1298913	22 april 2013
4	1299360	24 april 2013
5	1299136	23 april 2013
6	1299878	24 april 2013

Zienswijzen

In dit onderdeel zijn de Zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Hierbij wordt ook steeds aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr.	Registratie-nummer		
1.	1299790	Samenvatting	1. Indiener is van mening dat in het plan onvoldoende informatie is opgenomen over de cultuurhistorische waarden van gebieden zoals de Spoorsingel, de Buitenwatersloot en de Laan van Overvest. 2. Indiener pleit ervoor om ook de openbare ruimte van de Buitenwatersloot inclusief kades en water als cultuurhistorisch waardevol aan te duiden en niet alleen de bebouwing. De plaats van eventuele bruggen zou expliciet moeten worden aangewezen. 3. Ook de openbare ruimte inclusief heggen en dergelijke behorende bij de Laan van Overvest zou als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt moeten worden. 4. Met het toestaan van kapprofiel B bij cultuurhistorische panden bestaat het risico dat de architectuur van deze panden wordt aangetast. Indiener pleit voor een vierde kapprofiel dat in ieder geval aan de voorzijde van de panden veel conservatiever van aard zou moeten zijn.
		Beantwoording	1. In de toelichting is de benodigde cultuurhistorische informatie opgenomen, voor zover relevant voor dit consoliderende bestemmingsplan. Naast de aanwijzingen tot monument (zowel gemeentelijk als rijks) en/of beschermd stadsgezicht is op basis van uitgebreid onderzoek verschillende panden/percelen geselecteerd en aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. In de verschillende onderzoeken wordt uitgebreid en zorgvuldig ingegaan op de waarden van de gebieden en panden, een bestemmingsplan is niet de planvorm om dit te herhalen. Daarnaast is in het gebied slechts een beperkte dynamiek aan de orde. In de gebiedsvisie wordt alleen ingegaan op de verwachte en mogelijk gemaakte veranderingen. De Spoorsingel valt niet onder de gebieden waar ingrijpende veranderingen worden verwacht en voorgestaan. Een andere wijze van beschrijven levert gelet op het uitvoeringskarakter van een bestemmingsplan geen meerwaarde op. 2. De openbare ruimte bestaande uit de kades en water zijn in het plan voldoende geborgd. Een bestemmingsplan regelt niet de inrichting van deze gronden, doch het gebruik/functie. Dit wil overigens niet zeggen dat bij een herinrichting geen rekening wordt gehouden met aanwezige en te versterken waarden. Het is een goed gebruik om in overleg met de bewoners en andere belanghebbenden bij herinrichting de openbare ruimte vorm te geven.

			Het wordt ook niet zinvol geacht bruggen specifiek te regelen in het bestemmingsplan. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat bestaande bruggen zullen worden verplaatst of nieuwe worden toegevoegd. 3. In het gebied komen verschillende rijks- en gemeentelijke monumenten voor alsmede bebouwing/percelen die op basis van zorgvuldig onderzoek als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. Het is niet logisch daar nog een extra categorie aan toe te voegen. 4. Dat de architectuur van als cultuurhistorisch waardevol bestemde gebouwen (ongewenst) kan worden gewijzigd, berust op een misverstand. In de bestemmingsregeling is via nadere eisen juist mogelijk gemaakt eisen te stellen aan de te vergunnen veranderingen, zodat dat juist de cultuur historische waarde behouden blijft dan wel wordt versterkt. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
		Aanpassing	Geen.
2.	1299140	Samenvatting	1. Indieners zijn het er niet mee eens dat alleen voor het perceel/pand Hugo de Grootstraat 59 in het bestemmingsplan geen ruimtelijke bestemming is opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan is daardoor onvolledig. 2. Indieners stellen dat kennelijk de bezwaarschriftenprocedure over de omgevingsvergunning met betrekking tot de Hugo de Grootstraat 59 een rol speelt bij het niet voorzien van een bestemming in het bestemmingsplan. Indieners gaan ervan uit dat het college van B&W waarschijnlijk pas een beslissing op bezwaar zal nemen na het verstrijken van de termijn voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. 3. Indieners wijzen nog op de ingediende gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning die volgens hen niet klopt voor wat betreft de invulling van de zolderetage. Het ontwerpbestemmingsplan geeft hier ook geen duidelijkheid over, aldus indieners.
		Beantwoording	1. Bij het bepalen van het gebied waarvoor een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld heeft de gemeente er voor gekozen deze gronden buiten beschouwing te laten en om hier een separate ontwikkeling met een eigen juridisch planologische procedure te laten doorlopen. Dit is ook met de initiatiefnemer van de betreffende ontwikkeling afgesproken. Reden hiervoor is het zoveel mogelijk onafhankelijk van elkaar laten verlopen van verschillende plannen, zonder de noodzakelijke inhoudelijke afstemming uit het oog te verliezen. Ook op andere plaatsen worden gronden niet meegenomen terwijl er wel voldoende rekening met deze gronden wordt gehouden. Dat wil geenszins zeggen dat het bestemmingsplan onvolledig is. Een goede ruimtelijke ordening eindigt niet bij een plangrens. De aparte procedure doet echter ook geen afbreuk aan de rechten die belanghebbenden hebben. 2. De bezwaren tegen de ontwikkeling buiten dit bestemmingsplan zijn niet relevant voor dit

			bestemmingsplan en andersom. Dat wil geenszins zeggen dat de bezwaren tegen een ontwikkeling niet worden meegenomen, doch alleen relevant zijn bij de procedure die over de inhoud van het betreffende plan gaat. 3. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op gronden buiten dit bestemmingsplan, zijn die in deze procedure niet relevant. Voor de gronden die wel in dit bestemmingsplan worden geregeld zijn de mogelijkheden niet onduidelijk of onjuist. In de aangrenzende gronden wordt de reguliere wijze van bestemmen gehanteerd. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
		Aanpassing	Geen
3.	1298913	Samenvatting	1. Indiener is het niet eens de maximale hoogte per bouwlaag van 4 meter langs de Buitenwatersloot. De bestaande bebouwing daar is aanzienlijk lager en vergroting van de bouwhoogte tast de aanwezige cultuurhistorische waarden aan. 2. De percelen langs de Buitenwatersloot kennen wel de dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie” met daarin ook een nadere eisen regeling. Maar die regeling voorkomt niet dat een gebouw ten opzichte van zijn omgeving te hoog wordt. Het gaat immers uitsluitend om de cultuurhistorische waarde van het pand of object en niet om de cultuurhistorische waarde van het gehele stadsgezicht. Bovendien is het niet gewenst om achteraf met nadere eisen te corrigeren wat aan de voorkant – met de te hoge maximale bouw(laag)hoogte – verkeerd wordt gedaan. 3. Indiener verzoekt om de maximale bouwlaaghoogte niet op 4 meter maar op 3 meter vast te stellen. Als aansluiting gezocht moet worden bij het vigerende plan, dan zou een hoogte van 3,5 meter gehandhaafd moeten blijven.
		Beantwoording	1. In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van één bouwlaag van 4 meter opgenomen, waar in het vigerende bestemmingsplan 3,5 meter de maximale maat was. De reden voor deze verruiming is gelegen in de aanwezigheid van verschillende gebouwen in Delft waarvan de verdiepingshoogte groter is dan 3,5 meter. In de diverse bestemmingsplannen van de laatste jaren is daarom 4 meter als maximum opgenomen. Het vigerende bestemmingsplan Noordwest 1 was een vroeg plan uit de AUB-serie van bestemmingsplannen. In de daarop volgende plannen zijn verschillende verbeteringen naar aanleiding van praktijksituaties en nieuwe of gewijzigde wet- en regelgeving opgenomen. De nieuwe regeling met 4 meter heeft in de afgelopen periode niet geleid tot bebouwing die onaanvaardbaar hoog is geworden. Veelal kiezen bewoners bij nieuwbouw of uitbreiding voor een kleinere (goedkopere) verdiepingshoogte of sluiten aan bij de aanwezige hoogte. De praktijk laat zien dat er slechts een theoretisch risico is. Daarnaast berust het op een

			misverstand dat hierdoor de aanwezige cultuurhistorische waarde aangetast zal worden. Juist voor panden met een erkende cultuurhistorische waarde is een nadere eisen-regeling opgenomen om te borgen dat deze waarde behouden dan wel versterkt wordt. 2. De Buitenwatersloot kent een grote variatie in bebouwing, zowel qua architectuur als breedte en hoogte. Dat maakt onderdeel uit van de charme van deze bebouwing. Deze variatie is juist ontstaan door een zekere mate van vrijheid. De bestemmingsregeling is aan de ene kant redelijk ruim en flexibel waardoor bebouwing ook daadwerkelijk kan worden veranderd. Aan de andere kant biedt de nadere eisen-regeling de mogelijkheid om ongewenste ontwikkelingen juist te voorkomen. Ook blijkt dat veel bebouwing ongewijzigd is gebleven in de afgelopen planperiode, zodat ingrijpende ontwikkelingen niet worden verwacht. De nadere eisen-regeling is een normale juridisch planologische oplossing en biedt voldoende waarborgen om te voorkomen dat de zorgen voor aantasting niet zullen optreden. Wel is het voor de duidelijkheid beter de nadere eisen-regeling aan te passen. Het is natuurlijk niet de bedoeling dat de cultuurhistorische waarde van een gebouw alleen aan het gebouw zelf wordt afgemeten, dit moet ook worden beoordeeld in zijn omgeving. De regeling wordt hierop aangepast. 3. Gekozen is juist aan te sluiten bij de verschillende recentere bestemmingsplannen voor delen van Delft, waarin de hoogte van 4 meter gebruikelijk is. Veel bebouwing in het gebouw heeft een vergelijkbaar karakter met andere delen van Delft. Voor bijzondere gebouwen is een nadere eisen-regeling opgenomen om de kwaliteiten te beschermen. De 3,5 meter is een uitzondering en er zijn geen goede redenen om deze maat weer in het plan op te nemen. De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het plan.
		Aanpassing	De regeling voor nadere eisen wordt aangepast, waarbij de beoordeling van een wijziging niet alleen aan het gebouw zelf wordt beoordeeld, doch ook in zijn omgeving.
4.	1299360	Samenvatting	1. Indiener verzoekt om op zijn perceel vier maal een parkeeraanduiding aan te geven omdat zich op het perceel 4 parkeerplaatsen en een garage bevinden. 2. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming Natuur verdwenen en slechts deels overgeheveld naar de bestemming Groen. Hierdoor mogen bomen of gewassen worden gerooid, vijvers en sloten worden gedempt en oevers worden veranderd. Indiener is het hier niet mee eens en verzoekt de bestemming Natuur weer op te nemen in het plan. 3. De herontwikkelingslocatie aan de Laan van Altena is buiten het plangebied gehouden maar de herontwikkeling van het supermarkterrein is ongeveer twee maal zo groot dan wat nu op de verbeelding is aangegeven. Indiener verzoekt de witte vlek op de verbeelding groter te maken en wel zodanig dat het in overeenstemming is met het Ontwikkelingsplan en het Beeldkwaliteitsplan Albert Heijn Laan van Altena.

			4. Binnen de regels van het bestemmingsplan is het mogelijk om een woning met een langskap te veranderen in een woning met een dwarskap. Ook het veranderen van een schuine kap door een plat dak met containeropbouw is mogelijk. Hierdoor verrommelt het straatbeeld en gaat de kwaliteit achteruit. Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan aan te geven dat een kap niet mag worden gedraaid en een woning met een schuine kap niet mag worden veranderd in een woning met een plat dak.
		Beantwoording	1. Gelet op de lengte van de oprijlaan naar de garage (ongeveer 16 meter) biedt het perceel ruimte aan 3 auto's, exclusief de garage. Het is geenszins de bedoeling deze mogelijkheid weg te bestemmen. In tegendeel de kwaliteit van de openbare ruimte is er bij gebaad dat dit parkeren op eigen terrein behouden blijft. Het is echter niet de bedoeling het exacte aantal parkeerplaatsen op de verbeelding op te nemen. Dit vergt in zijn algemeenheid te veel werk en is daarnaast niet doelmatig. De regels worden zodanig aangepast dat het bestaande aantal parkeerplaatsen, indien dat legaal is, ook is toegestaan. 2. De zorg is terecht dat op de gronden, die eerst als Natuur waren bestemd en nu als Groen, niet zomaar bomen e.d. kunnen worden gerooid en vijvers en sloten kunnen worden gedempt. Daarom is dit ook geregeld in het plan, doch dit is bij een andere bestemming gedaan. Deze gronden met de bestemming Natuur uit het voorontwerp liggen binnen het beschermde stadsgezicht. In het ontwerp bestemmingsplan is dit beschermende stelsel van aanlegvergunningen opgenomen in de medebestemming Waarde Beschermd stadsgezicht. Dit is gedaan om een betere bescherming van ook de hagen op de perceelsgrenzen van woningen te kunnen regelen. Op deze wijze zijn de beschermende bepalingen in één bestemming opgenomen in plaats van verdeeld over meerdere bestemmingen. Ook speelt de beeldvorming rond natuur en groen een rol. Bij deze gronden wordt de bestemming groen passender gevonden. 3. De herontwikkelingslocatie van de vroegere Albert Heijn en de voormalige kerk is alleen voor zover het de toekomstige woonpercelen betreft, buiten dit bestemmingsplan gelaten. De nieuwe supermarkt is conform de nieuwe situatie bestemd. De exacte ontwikkeling van deze woningen is nog niet voldoende uitgekristalliseerd, onder andere moeten bepaalde onderzoeken nog worden gedaan. Dat is de reden om die gronden buiten dit bestemmingsplan te laten. Bij deze totale ontwikkeling is het inderdaad de bedoeling de aanwezige openbare ruimte gefaseerd te herinrichten conform het door de raad vastgestelde ontwikkelingsplan. Een deel van deze herinrichting is al in samenhang met de nieuwbouw van de supermarkt gerealiseerd. Een ander deel moet nog worden uitgevoerd. Om dit mogelijk te maken is hierop de bestemming Verkeer gelegd. Het is niet nodig dit buiten dit bestemmingsplan te laten. De herinrichting zal mogelijk wel in aansluiting op de bouw van de woningen plaats vinden.

			4. Het is inderdaad mogelijk om in plaats van een langskap bij verbouw of vervangende nieuwbouw een dwarskap te realiseren of omgekeerd. Afhankelijk van het kapprofiel is aan de achterzijde een dakopbouw mogelijk. Aan de Donker Curtiusstraat hebben de woningen kapprofiel B en mogen inderdaad een dakopbouw aan de achterzijde krijgen. Bij dit laatste (de uitbreiding met een dakopbouw) maakt de kaprichting in ruimtelijk niet zoveel uit. In het straatbeeld is er natuurlijk wel verschil tussen een langskap en een dwarskap of een andere kapvorm die binnen het kapprofiel past. Dat er verschil is wil echter niet zeggen dat dit een onaanvaardbaar verschil oplevert. Ruimtelijk is in de meeste situaties beide kapvormen aanvaardbaar. In de praktijk komt een dergelijke aanpassing zelden voor en levert normaliter geen problemen op. Van verrommeling is gelukkig geen sprake. Dit is ook de reden om de kaprichting niet voor te schrijven. Wel kan bij bijvoorbeeld cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met behulp van de nadere eisen-regeling dit worden gestuurd indien nodig. Overigens wordt een deel van het ruimtelijk beeld bepaald door de architectuur. Om dit te sturen heeft de gemeente welstandsbeleid vastgesteld. Dit sluit niet uit dat op basis van smaak discussie kan zijn over bepaalde ruimtelijke ingrepen. De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het plan.
		Aanpassing	In de algemene gebruiksregels wordt opgenomen dat bestaande parkeerplaatsen die legaal aanwezig zijn ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan, ook zijn toegestaan.
5.	1299136	Samenvatting	1. Indiener kan niet uit de stukken opmaken welk regime met betrekking tot parkeren geldt op eigen terrein. De aanduiding (sv-par) kan indiener niet volgen en graag wil hij hier een verduidelijking van. Indiener vraagt zich af waarom deze aanduiding wel in de Ruys de Beerenbrouckstraat geldt en niet in de Donker Curtiusstraat. Indiener verzoekt om op zijn perceel een dergelijke aanduiding op te nemen. Voorts verzoekt hij om het voor zijn bezoekers mogelijk te maken om te kunnen parkeren op het gedeelte van de openbare ruimte, dat is gelegen tussen zijn garage oprit en de rijweg. 2. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming Natuur verdwenen en is slechts deels overgeheveld naar de bestemming Groen. Hierdoor mogen bomen of gewassen worden gerooid, vijvers en sloten worden gedempt en oevers worden veranderd. Indiener is het hier niet mee eens en verzoekt de bestemming Natuur weer op te nemen in het plan. 3. De herontwikkelingslocatie aan de Laan van Altena is buiten het plangebied gehouden maar de herontwikkeling van het supermarkterrein is ongeveer twee maal zo groot dan wat nu op de verbeelding is aangegeven. Indiener verzoekt de witte vlek op de verbeelding groter te maken en wel zodanig dat het in overeenstemming is met het Ontwikkelingsplan en het Beeldkwaliteitsplan Albert Heijn Laan van Altena.

			4. Binnen de regels van het bestemmingsplan is het mogelijk om een woning met een langskap te veranderen in een woning met een dwarskap. Ook het veranderen van een schuine kap door een plat dak met containeropbouw is mogelijk. Hierdoor verrommelt het straatbeeld en gaat de kwaliteit achteruit. Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan aan te geven dat een kap niet mag worden gedraaid en een woning met een schuine kap niet mag worden veranderd in een woning met een plat dak.
		Beantwoording	1. Met de aanduiding specifieke vorm van verkeer – parkeren (sv- par) is geregeld dat bij percelen met deze aanduiding een bestaande parkeerplaats in stand moet worden gehouden. De regels bieden via een afwijkingsprocedure ook de mogelijkheid om meer of minder parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Omdat in bepaalde bestaande situaties reeds meer dan een parkeerplaats aanwezig is ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan, worden de regels zodanig aangepast dat het bestaande aantal parkeerplaatsen, indien dat legaal is, ook is toegestaan. 2. De zorg is terecht dat op de gronden, die eerst als Natuur waren bestemd en nu als Groen, niet zomaar bomen e.d. kunnen worden gerooid en vijvers en sloten kunnen worden gedempt. Daarom is dit ook geregeld in het plan, doch dit is bij een andere bestemming gedaan. Deze gronden met de bestemming Natuur uit het voorontwerp liggen binnen het beschermde stadsgezicht. In het ontwerp bestemmingsplan is dit beschermende stelsel van aanlegvergunningen opgenomen in de medebestemming Waarde Beschermde stadsgezicht. Dit is gedaan om een betere bescherming van ook de hagen op de perceelsgrenzen van woningen te kunnen regelen. Op deze wijze zijn de beschermende bepalingen in één bestemming opgenomen in plaats van verdeeld over meerdere bestemmingen. Ook speelt de beeldvorming rond natuur en groen een rol. Bij deze gronden wordt de bestemming groen passender gevonden. 3. De herontwikkelingslocatie van de vroegere Albert Heijn en de voormalige kerk is alleen voor zover het de toekomstige woonpercelen betreft buiten dit bestemmingsplan gelaten. De nieuwe supermarkt is conform de nieuwe situatie bestemd. De exacte ontwikkeling van deze woningen is nog niet voldoende uitgekristalliseerd, onder andere moeten bepaalde onderzoeken nog worden gedaan. Bij deze ontwikkeling is het inderdaad de bedoeling de aanwezige openbare ruimte gefaseerd te herinrichten conform het door de raad vastgestelde ontwikkelingsplan. Een deel van deze herinrichting is in samenhang met de nieuwbouw van de supermarkt gerealiseerd. Een ander deel moet nog worden uitgevoerd. Om dit mogelijk te maken is hierop de bestemming Verkeer gelegd. Het is niet nodig dit buiten dit bestemmingsplan te laten. De herinrichting kan los van de bouw van de woningen te zijner tijd vorm krijgen. 4. Het is inderdaad mogelijk om in plaats van een langskap bij verbouw of vervangende

			nieuwbouw een dwarskap te realiseren of omgekeerd. Afhankelijk van het kapprofiel is aan de achterzijde een dakopbouw mogelijk. Aan de Donker Curtiusstraat hebben de woningen kapprofiel B en mogen inderdaad een dakopbouw aan de achterzijde krijgen. Bij dit laatste (de uitbreiding met een dakopbouw) maakt de kaprichting in ruimtelijk niet zoveel uit. In het straatbeeld is er natuurlijk wel verschil tussen een langskap en een dwarskap of een andere kapvorm die binnen het kapprofiel past. Dat er verschil is wil echter niet zeggen dat dit een onaanvaardbaar verschil oplevert. Ruimtelijk is in de meeste situaties beide kapvormen aanvaardbaar. In de praktijk komt een dergelijke aanpassing zelden voor en levert normaliter geen problemen op. Van verrommeling is gelukkig geen sprake. Dit is ook de reden om de kaprichting niet voor te schrijven. Wel kan bij bijvoorbeeld cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met behulp van de nadere eisen-regeling dit worden gestuurd indien nodig. Overigens wordt een deel van het ruimtelijk beeld bepaald door de architectuur. Om dit te sturen heeft de gemeente welstandsbeleid vastgesteld. Dit sluit niet uit dat op basis van smaak discussie kan zijn over bepaalde ruimtelijke ingrepen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
		Aanpassing	Geen
6.	1299878	Samenvatting	Indiener heeft gevraagd om aan te geven of er voor het perceel Spoorsingel 5/6 en directe omgeving wel of geen wijzigingen zijn aangekondigd. In het geval dat daar wel sprake van is wenst indiener gebruik te maken van zijn inspraakmogelijkheid.
		Beantwoording	Voor het perceel Spoorsingel 5/6 en de directe omgeving worden in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Reeds verleende (onherroepelijke) vrijstellingen zijn wel in het plan verwerkt aangezien dat wettelijk verplicht is. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
		Aanpassing	Geen