

Gewijzigd Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad

Van : college van B&W
Datum : 15 oktober 2013
Pfh. : P. Guldemon
Steller : Gieta Ramawadh
tel.nr. : 1931
e-mail : gramawadh@delft.nl
Registratie nr. : 1377320
Stuk : Stuk 13-755 I

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Antonia Veerstraat 1-15.

Gevraagde beslissing:

1. De zienswijze van de indieners van zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan in hun zienswijzen te ontvangen.
2. Aan de ingebrachte zienswijze van nummer 1, 2 en 3 gedeeltelijk tegemoet te komen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het niet noodzakelijk is op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
4. Het bestemmingsplan Antonia Veerstraat 1-15 met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0028-2001 langs elektronische weg vast te stellen waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO0503.BP0028-2001 als ondergrond is gebruikt.
5. De analoge verbeelding van het bestemmingsplan Antonia Veerstraat 1-15 vast te stellen.
6. Het bestemmingsplan Antonia Veerstraat 1-15 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;
 - B. voor wat betreft de regels de wijzigingen inhoudende:
 1. in artikel 1.1 is het identificatienummer gewijzigd in NL.IMRO.0503.PB0028. *Dit betreft een tekstuele wijziging.*
 2. Artikel 3.2 is gewijzigd in: Voor het bouwen van bouwwerken gelden de regels van artikel Artikel 7 en de volgende bepalingen: entrees, luifels en bordessen zijn toegestaan met een maximale breedte van eenderde van de breedte van de voorgevel, een maximale diepte van 1 m en een maximale bouwhoogte van de aangrenzende eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw vermeerderd met 0,4 m. Deze wijziging is naar aanleiding van een ingediende zienswijze.
 3. In artikel 3.3.1 zijn de woorden 'op gronden buiten het bouwvlak' verwijderd. Dit is een tekstuele wijziging.
 4. Artikel 3.3.2 onder f is verwijderd. Dit is een tekstuele wijziging.

5. Artikel 4.1 is gewijzigd in: De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'studentenhuisvesting' zijn uitsluitend studentenwoningen toegestaan;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen niet toegestaan;
 - d. verblijfs- en verkeersvoorzieningen;
 - e. groen- en ecologische voorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. voorzieningen voor het stallen van fietsen;
 - h. bijbehorende voorzieningen. Deze wijziging is naar aanleiding van een ingediende zienswijze.
6. Artikel 4.2.1 sub b is gewijzigd in :
ter plaatse van de aanduiding 'studentenhuisvesting' bedraagt het aantal te bouwen studentenwoningen maximaal 118. Dit is een tekstuele wijziging.
7. In artikel 4.3.1 is de zinsnede 'met uitzondering van bedrijven die in de LvB een kader om de categorie hebben' verwijderd. Dit is een tekstuele wijziging.
8. In artikel 4.4.1 onder a is de zinsnede 'met uitzondering van bedrijven die in de LvB een kader om de categorie hebben' verwijderd. Dit is een tekstuele wijziging.
9. Artikel 4.4.3 is verwijderd. De inhoud van deze bepaling is geregeld in artikel 4.4.2.
10. In artikel 7 is de bouwhoogte van lichtmasten gewijzigd van 9 m naar 4 meter. Deze wijziging is naar aanleiding van een ingediende zienswijze.
11. Artikel 8.2 sub c is verwijderd. Deze wijziging is naar aanleiding van een ingediende zienswijze.
12. Artikel 9.1 onder b en i (oude nummering) zijn verwijderd. Deze bepalingen zijn niet relevant voor het bestemmingsplan.
13. In artikel 10 is een lid 10.2 toegevoegd luidende: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij het wijzigen van een bestemming, zoals bedoeld in lid 10.1 een exploitatieplan vast te stellen, danwel te besluiten om in afwijking hiervan bij een besluit tot vaststelling van een wijziging geen exploitatieplan vast te stellen. Dit is een tekstuele wijziging.

A. voor wat betreft de toelichting de wijzigingen inhoudende:

In de toelichting zijn diverse tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Daarnaast hebben aanpassingen plaatsgevonden naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en uitgevoerd nader onderzoek. De voornaamste aanpassingen betreffen hoofdstuk 3.2, 6.5.3. Na hoofdstuk 6 is een nieuw hoofdstuk 7 'infrastructuur' toegevoegd. Hierdoor zijn de andere hoofdstukken vernummers. Hoofdstuk 10 (voorheen hoofdstuk 9) is geactualiseerd.

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.

Het bestemmingsplan Antonia Veerstraat 1-15 vast te stellen bestaande uit een verbeelding RO NL.IMRO. 0503.BP0028 en de regels, vergezeld gaande van een toelichting.

Samenvatting

Het bestemmingsplan heeft als doel om een actueel planologisch-juridisch kader te bieden voor de ontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de Antonia Veerstraat 1-15 tot appartementencomplex voor studenten. Het gebouw staat thans leeg. In het voormalige schoolcomplex worden 118 studentenwoningen gerealiseerd. Deze zullen gebruikt worden door studenten als zelfstandige short stay woningen/ zelfstandige studentenwoningen.

1. Aanleiding

Voor het voormalige ROC gebouw aan de Antonia Veerstraat is een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van 118 studentenwoningen. Deze woningen passen niet in het vigerende bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is nodig om deze woningen mogelijk te maken.

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. Vooroverleg

Het bestemmingsplan is verzonden om overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. De overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de toelichting van het bestemmingsplan.

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 27 juni 2013 tot en met 7 augustus 2013 met de mogelijkheid voor een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In totaal zijn 3 schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota Zienswijzen. Deze nota wordt geacht deel uit te maken van dit raadsvoorstel.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

C. Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Antonia Veerstraat 1-15 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. De wijzigingen van de toelichting en de regels worden in het onderstaande opgesomd. Aanpassingen op de verbeelding zijn opgenomen op de wijzigingskaart behorend bij dit besluit.

De wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn gemotiveerd in de Nota Zienswijzen. De ambtshalve wijzigingen zijn met name tekstuele verbeteringen en actualisatie.

4. Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Door dit bestemmingsplan vast te stellen wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt.

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)

De ontwikkeling Antonia Veerstraat 1-15 vormt een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1 onder a Besluit ruimtelijke ordening, omdat woningen worden gebouwd. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verplichting tot het verhaal van gemeentelijke kosten van de grondexploitatie. Dit kan op publiekrechtelijke grondslag, via een exploitatieplan dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd dient te worden. Maar ook kan het gemeentelijke kostenverhaal geregeld worden via een zogenoemde anterieure overeenkomst over grondexploitatie met de initiatiefnemer/ontwikkelaar, als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. In dit geval is van de laatste mogelijkheid gebruik gemaakt.

De ontwikkeling vindt geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar plaats.

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

Verbeelding NL.IMRO. 0503.BP0028-2001

Regels

Nota Zienswijzen

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,

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

mr. J. Krul ,secretaris.

Raadsbesluit

Datum : 28 november 2013
Registratie nr. : 1377320
Stuk : GR13-755 II

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Antonia Veerstraat 1-15

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 15 oktober 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 (*naam*), zoals nader is aangegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan;

dat het plan op 6 mei 2013 is verzonden om overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

dat het ontwerpbestemmingsplan vervolgens vanaf 27 juni 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. De zienswijze van de indieners van zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan in hun zienswijzen te ontvangen.
2. Aan de ingebrachte zienswijze van nummer 1, 2 en 3 gedeeltelijk tegemoet te komen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het niet noodzakelijk is op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
4. Het bestemmingsplan Antonia Veerstraat 1-15 met identificatienummer NL.IMRO. 0503.BP0028-2001 langs elektronische weg vast te stellen waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_ NL.IMRO0503.BP0028-2001 als ondergrond is gebruikt.

5. De analoge verbeelding van het bestemmingsplan Antonia Veerstraat 1-15 vast te stellen.
6. Het bestemmingsplan Antonia Veerstraat 1-15 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;
 - B. voor wat betreft de regels de wijzigingen inhoudende:
 1. in artikel 1.1 is het identificatienummer gewijzigd in NL.IMRO.0503.PB0028. *Dit betreft een tekstuele wijziging.*
 2. Artikel 3.2 is gewijzigd in: Voor het bouwen van bouwwerken gelden de regels van artikel Artikel 7 en de volgende bepalingen: entrees, luifels en bordessen zijn toegestaan met een maximale breedte van eenderde van de breedte van de voorgevel, een maximale diepte van 1 m en een maximale bouwhoogte van de aangrenzende eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw vermeerderd met 0,4 m. Deze wijziging is naar aanleiding van een ingediende zienswijze.
 3. In artikel 3.3.1 zijn de woorden 'op gronden buiten het bouwvlak' verwijderd. Dit is een tekstuele wijziging.
 4. Artikel 3.3.2 onder f is verwijderd. Dit is een tekstuele wijziging.
 5. Artikel 4.1 is gewijzigd in: De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'studentenhuisvesting' zijn uitsluitend studentenwoningen toegestaan;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen niet toegestaan;
 - d. verblijfs- en verkeersvoorzieningen';
 - e. groen- en ecologische voorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. voorzieningen voor het stallen van fietsen;
 - h. bijbehorende voorzieningen. Deze wijziging is naar aanleiding van een ingediende zienswijze.
 6. Artikel 4.2.1 sub b is gewijzigd in :
ter plaatse van de aanduiding 'studentenhuisvesting' bedraagt het aantal te bouwen studentenwoningen maximaal 118. Dit is een tekstuele wijziging.
 7. In artikel 4.3.1 is de zinsnede 'met uitzondering van bedrijven die in de LvB een kader om de categorie hebben' verwijderd. Dit is een tekstuele wijziging.
 8. In artikel 4.4.1 onder a is de zinsnede 'met uitzondering van bedrijven die in de LvB een kader om de categorie hebben' verwijderd. Dit is een tekstuele wijziging.
 9. Artikel 4.4.3 is verwijderd. De inhoud van deze bepaling is geregeld in artikel 4.4.2.

10. In artikel 7 is de bouwhoogte van lichtmasten gewijzigd van 9 m naar 4 meter. Deze wijziging is naar aanleiding van een ingediende zienswijze.
11. Artikel 8.2 sub c is verwijderd. Deze wijziging is naar aanleiding van een ingediende zienswijze.
12. Artikel 9.1 onder b en i (oude nummering) zijn verwijderd. Deze bepalingen zijn niet relevant voor het bestemmingsplan.
13. In artikel 10 is een lid 10.2 toegevoegd luidende: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij het wijzigen van een bestemming, zoals bedoeld in lid 10.1 een exploitatieplan vast te stellen, danwel te besluiten om in afwijking hiervan bij een besluit tot vaststelling van een wijziging geen exploitatieplan vast te stellen. Dit is een tekstuele wijziging.

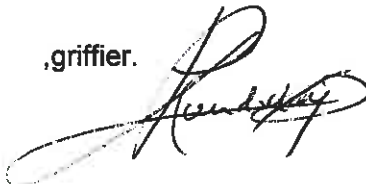
C. voor wat betreft de toelichting de wijzigingen inhoudende:

In de toelichting zijn diverse tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Daarnaast hebben aanpassingen plaatsgevonden naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en uitgevoerd nader onderzoek. De voornaamste aanpassingen betreffen hoofdstuk 3.2, 6.5.3. Na hoofdstuk 6 is een nieuw hoofdstuk 7 'infrastructuur' toegevoegd. Hierdoor zijn de andere hoofdstukken vernummerd. Hoofdstuk 10 (voorheen hoofdstuk 9) is geactualiseerd.

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.

Het bestemmingsplan Antonia Veerstraat 1-15 vast te stellen bestaande uit een verbeelding RO NL.IMRO. 0503.BP0028 en de regels, vergezeld gaande van een toelichting.


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

drs. A.E.M. Randsdorp
 ,griffier.

Nota Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Antonia Veerstraat 1-15

Inleiding

De Nota Zienswijzen bevat de verantwoording en de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Antonia Veerstraat 1-15.

Van 27 juni 2013 t/m 7 augustus 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 en Staatscourant van 26 juni 2013. Tevens is er op 9 juli 2013 een inloopavond gehouden. Tijdens de inloopavond waren deskundigen aanwezig voor het beantwoorden van vragen en het geven van nadere toelichting. Ook is bij een zogenoemd inspraakloket gelegenheid geboden een mondelinge zienswijze op het voorgenomen plan te geven.

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

Nr.	Verseonnummer	
1	1318103	
2	1319340	
3	1319451	Provincie Zuid - Holland

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. De reacties zijn geanonimiseerd in verband met de betrokken privacybelangen (Wet bescherming persoonsgegevens).

Nr.	Registratie-nummer		
1.1	1318103	Samenvatting	Er ontbreekt een verkeersparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan. Gezien de aanzienlijke permanente toename van bewoners in het plangebied ligt het voor de hand om te bekijken of de omgeving de daardoor toenemende verkeersdruk wel opgevangen kan worden. Nu dit niet is gebeurd is indiener van mening dat het besluit niet zorgvuldig tot stand is gekomen.
		Beantwoording	In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is het parkeren en het fietsparkeren in paragraaf 3.2 opgenomen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn de effecten van het bouwplan op de verkeerssituatie bekeken en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan in hoofdstuk 7 'Infrastructuur'. Naar voren komt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het bouwplan aanvaardbaar is. De 118 woningen zijn bestemd voor studentenhuisvesting. De voornaamste invloed op verkeer is dat er meer fietsverkeer door de woonstraten gaat. Gezien de capaciteit en de intensiteit van de wegen rond het plangebied levert dit geen probleem op. Het autoverkeer dat bij de 118 woningen komt, bestaat voornamelijk uit incidenteel bezoekersverkeer. Hiervoor dienen 32 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het autoverkeer voor deze woningen is dermate klein dat de wegen rond het plan dit eenvoudig aankunnen. De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.
		Aanpassing	Ja
1.2		Samenvatting	Indiener geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan staat dat in de parkeerbehoefte van 168 fietsen wordt voorzien, maar dat er in de toelichting maar 130 parkeerplaatsen worden onderbouwd. Indiener vraagt zich af waar de resterende fietsparkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. Daarnaast is indiener van mening dat de huidige fietsberging in het plangebied al te groot is en het uitzicht nadelig beïnvloedt. Daarom stelt indiener voor om in pandige plaatsen zodat de buitenruimte zo min mogelijk wordt bebouwd.
		Beantwoording	De onderbouwing van de fietsparkeerplaatsen was inderdaad niet correct weergegeven in de

			toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is nu aangepast. Het bouwplan moet voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Hierin is opgenomen dat er bij woonfunctie een berging aanwezig moet zijn om fietsen beschermd op te bergen. Per woning moet minimaal één afzonderlijke berging van 5 m2 zijn, die ook van buiten bereikbaar moet zijn. Voor kleine woningen met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m2, zoals studentenwoningen geldt de eis van minimaal 5 m2 niet. Er mag voor deze woningen een gemeenschappelijke bergruimte zijn die per woning ten minste 1,5 m2 ruimte biedt. De berging moet wel van buitenaf bereikbaar zijn. In het plan zijn 118 woningen opgenomen, allen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 vierkante meter. Volgens het bouwbesluit 2012 is 177 vierkante meter bergruimte nodig voor fietsenstallingen. In het plan wordt hieraan voldaan door realisatie van twee bergingen, een berging op het binnenterrein zuid van 150 vierkante meter en een berging aan de noordzijde van 50 vierkante meter. Beide bergingen zijn van buitenaf toegankelijk. Deze 2 bergingen bieden ruimschoots ruimte voor het stallen van 1 fiets per woning. Voor het fietsparkeren van bezoekers heeft landelijk kenniscentrum CROW in publicatie 319 richtlijnen opgenomen. Het CROW adviseert om per studentenwoning voor bezoekers rekening te houden met 0,5 fietsparkeerplaats. Voor 118 woonunits komt dit op 59 fietsparkeerplaatsen. Deze 59 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zullen gerealiseerd worden naast de twee hoofdingangen, aan de voorzijde van het gebouw en naast de grote fietsenstalling op de binnenruimte. De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De gemeente is van mening dat het plaatsen van de fietsenstallingen in de buitenruimte ruimtelijk aanvaardbaar is. Door het fietsparkeren op deze wijze op te lossen kan het hoofdgebouw optimaal worden benut voor het realiseren van woningen.
		Aanpassing	ja
1.3		Samenvatting	Indiener betwijfelt of het pand en het gebouw waar zij zelf in woont, nog goed bereikbaar zal zijn na realisatie van het plan voor hulpdiensten. De doorgang lijkt namelijk smaller. Indiener vraagt zich af of er al advies is gevraagd aan de brandweer.
		Beantwoording	Het bouwplan moet voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften van het bouwbesluit. Zoals het bouwplan er nu voorligt zijn de toegangen tot het plangebied en het parkeerterrein voldoende breed voor brandweervoertuigen. Bij de indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning zal het bouwplan hierop worden beoordeeld. De brandweer zal de aanvraag dan ook beoordelen en als er aanleiding daartoe zal zijn zal het bouwplan ook worden aangepast. De bereikbaarheid voor hulpdiensten is op deze wijze altijd gegarandeerd. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

		Aanpassing	neen
1.4		Samenvatting	Indiener is van mening dat het besluit onzorgvuldig is, omdat een bezonningsstudie ontbreekt bij de ter inzage gelegde stukken.
		Beantwoording	Bij het opstellen van een bestemmingsplan maakt de gemeente een belangenafweging. In het kader van die belangafweging en een goede ruimtelijke ordening kunnen er onderzoeken en studies verricht worden. Voor dit bestemmingsplan zijn er onderzoeken uitgevoerd, waaronder een bezonningsstudie. Uit deze studie komt naar voren dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare achteruitgang. De gemeente is van mening dat het plan aanvaardbaar is. De bezonningsstudie is opgestuurd naar de indieners van de zienswijze en geplaatst op de website van de projectontwikkelaar. Ook wordt het ter inzage gelegd bij het vastgestelde bestemmingsplan.
		Aanpassing	ja
1.5		Samenvatting	Indiener is van mening dat de entrees vastgelegd moeten worden in het bestemmingsplan. Ter beperking van overlast ziet indiener graag dat deze niet worden geplaatst in de gevel tegenover haar balkon. Indiener vreest onevenredig veel overlast, omdat acht entrees tegenover haar balkon komen te liggen. Omdat studenten een andere levensstijl hebben dan senioren en mensen met een baan moet dit aspect worden meegenomen in de besluitvorming. In het bestemmingsplan is niet vastgelegd waar de entrees moeten komen, waardoor er op elke willekeurige plek een entree kan worden gerealiseerd. Dit vindt indiener niet wenselijk.
		beantwoording	De gemeente ziet geen aanleiding om entrees vast te leggen in het bestemmingsplan. De afstand van het balkon van indiener tot de gevel waarin de deuren worden geplaatst bedraagt meer dan 20 meter. Deze afstand is niet ongebruikelijk in een stedelijk gebied. Gelet op de ligging van het plangebied in een stedelijk gebied, acht de gemeente entrees op een dergelijke afstand aanvaardbaar.
		aanpassing	neen
1.6		Samenvatting	Detailhandel is rechtstreeks toegestaan in het bestemmingsplan. Indiener vraagt zich af waarom detailhandel wordt toegestaan in een studentenhuysvestingscomplex. Verder is niet onderzocht welk effect dit heeft op de verkeers- en met name de parkeersituatie.
		Beantwoording	Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de gemeente onderzocht of detailhandel wenselijk is in het complex. Het doel van detailhandel is het verkopen van goederen aan zoveel mogelijk klanten. Inherent aan detailhandel is dat het verkeer aantrekt. Dit vindt de gemeente niet wenselijk. Artikel 8.2.C is daarom uit het bestemmingsplan geschrapt.
		aanpassing	ja
1.7		Samenvatting	In het bestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte voor dakterrassen geregeld, terwijl volgens indiener geen dakterrassen zijn toegestaan. Daarom ziet indiener graag dat deze bepaling geschrapt wordt uit het bestemmingsplan, zodat er geen misverstand kan ontstaan dat dakterrassen niet zijn toegestaan.

		Beantwoording	De gemeente acht het niet wenselijk dat er een dakterras komt op het gebouw. Daarom is de regeling van de maximale bouwhoogte van dakterrassen geschrapt uit het bestemmingsplan.
		aanpassing	ja
1.8		Samenvatting	Indiener is van mening dat de bepalingen die zijn opgenomen in artikel 3.2 niet relevant zijn voor dit bestemmingsplan.
		beantwoording	In artikel 3.2 is opgenomen dat er entrees, luifels en bordessen zijn toegestaan aan het hoofdgebouw. Hoewel ze niet zijn voorzien in het bouwplan, zijn ze toch opgenomen in het bestemmingsplan. Hierdoor kunnen ze in de toekomst geplaatst worden, zonder ingewikkelde procedures. Artikel 3.2 maakt ook fietsenstallingen in de bestemming tuin mogelijk. Omdat de fietsenstallingen in de bestemming 'wonen' worden gerealiseerd, vindt de gemeente het niet wenselijk dat er ook fietsenstallingen in de bestemming 'tuin' komt. De regeling over de fietsenstalling in de bestemming tuin is daarom ook geschrapt uit het bestemmingsplan.
		aanpassing	ja
1.9		Samenvatting	Indiener vraagt zich af of er nog gekeken is naar de sociale cohesie in de wijk en vraagt zich af wat de nut en de noodzaak is van nog meer studentenwoningen en met name in deze wijk. Indiener is van mening dat de gemeente de vraag naar studentenwoningen op deze locatie moet aantonen. Indiener stelt daarnaast ook voor om te onderzoeken of op deze plek seniorenwoningen kunnen komen. Binnenkort kan een groot aantal senioren niet meer in de verzorging, waardoor de vraag naar seniorenwoningen gaat toenemen.
		beantwoording	Het college heeft op basis van het rapport 'Studentenwoningen in Delft' (RIGO, 2010) bepaald dat in de periode 2008 – 2023 5.000 studentenwoningen moeten worden bijgebouwd. Inmiddels zijn er sinds 2008 zo'n 2.400 extra woonplekken gerealiseerd. Hiervan vervallen op termijn zo'n 500 tijdelijke wooneenheden. Verwacht mag worden dat in de komende jaren zo'n 1.600 wooneenheden in de TU campus kunnen worden gebouwd. Daarnaast zullen in de Spoorzone 520 woningen voor studenten worden gebouwd. Om aan de opgave van 5.000 te kunnen voldoen zijn ook bouwlocaties elders in de stad onontbeerlijk. Daarnaast gaat het in de A. Veerstraat om de transformatie van een bestaand pand en wordt met dit plan ook ingespeeld op de wens van het college om leegstand en verloedering tegen te gaan. Voor de bouw van levensloopbestendige woningen voor ouderen wordt vooral gekeken naar locaties in de woonservicezones op korte afstand van voorzieningen. De Antonia Veerstraat ligt aan de buitenrand van een zone en is in die zin voor de realisatie van ouderenhuisvesting minder aantrekkelijk. De gemeente is van mening dat studenten moeten kunnen kiezen tussen wonen op de campus of wonen in de wijk. Het wonen van studenten in de wijk heeft een positieve invloed op de economie op wijkniveau en zorgt dit voor een goede mix van jongeren, ouderen en gezinnen.

		aanpassing	ja
1.10		samenvatting	Indiener is van mening dat het hebben van een beheerder geen garantie is dat er geen verrommeling gaat plaatsvinden. Een beheerder kan wegbezuinigd worden. Indiener vreest daarom toch overlast van de studenten gelet op hun afwijkende levensritme en – wijze.
		beantwoording	Het al dan niet hebben van een beheerder is niet een onderwerp dat geregeld wordt in een bestemmingsplan. In de anterieure overeenkomst is wel opgenomen dat de projectontwikkelaar ruim voor de ingebruikname van het gebouw in overleg met de gemeente een beheerplan opstelt. Daarnaast is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat de projectontwikkelaar een beroepsmatige beheerder moet aanstellen. Ook is bepaald dat er een huisreglement moet worden opgesteld en actief moet worden gehandhaafd. Tijdens de renovatie van het gebouw zal het huisreglement met omwonenden worden besproken. Het plan maakt huisvesting van relatief jonge bewoners met – mogelijk – een ander leefritme dan andere bewoners mogelijk. Dat betekent niet dat het plan daarom niet in de omgeving past. Gelet op de afstand tussen de gebouwen, het aantal woningen (118) en het feit dat het om zelfstandige woningen gaat is niet aannemelijk dat het plan onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving heeft. Het plan versterkt bovendien de mix van jong en oud in het gebied. Verder is van belang dat het pand op grond van het huidige bestemmingsplan de bestemming ‘Maatschappelijk’ heeft. In het pand kunnen onder meer scholen, kerken, buurthuizen en overheidsinstellingen worden gevestigd. Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming in de bestemming ‘Wonen’. De nieuwe bestemming sluit aan bij het karakter van de omgeving (een woonwijk).
		aanpassing	Ja
1.11		Samenvatting	Indiener vraagt zich af of er een planschadeovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar. Zo niet, dan loopt de gemeente alsnog een financieel risico, waarmee onterecht geen rekening mee is gehouden.
		beantwoording	De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de projectontwikkelaar. Hierin is opgenomen dat eventuele planschade zal worden afgewenteld op de projectontwikkelaar.
		aanpassing	neen
2.1	1319340	Samenvatting	De behoefte aan studentenwoningen worden niet nader toegelicht in het bestemmingsplan en er wordt in het bestemmingsplan niet verwezen naar recent onderzoek. Indiener betwijfelt of het plan daadwerkelijk in een behoefte voorziet. Er worden in de wijk al een groot aantal studenten gehuisvest aan de Ricardishof en Mina Krüsemanstraat. Het voorgenomen plan draagt niet bij het behouden van sociale cohesie in de buurt. Studentenhuisvesting is veel passender in de TU-wijk. Indiener stelt voor om een andere functie te zoeken voor dit gebouw in deze woonwijk.

		beantwoording	Zie beantwoording 1.9
		aanpassing	ja
2.2		Samenvatting	Bij de ter inzage gelegde stukken ontbreekt de bezonningsstudie, deze is ten onrechte niet ter inzage gelegd.
		beantwoording	Zie beantwoording 1.4
		aanpassing	ja
2.3		samenvatting	Indiener is van mening dat de tuinbestemming dusdanig moet worden bestemd dat rumoerig gebruik uitgesloten wordt. De tuin dient voor activiteiten ten dienste van het hoofdgebouw. Het is indiener niet duidelijk welke activiteiten dit betreft. Gelet op de doelgroep van de woningen vindt indiener het zeer aannemelijk dat de tuin gebruikt zal worden voor rumoerige activiteiten en feestjes. Dit zal zorgen voor geluidsoverlast.
		beantwoording	Het gebruik van een privé tuin bij een woning wordt aangemerkt als 'normaal' binnen stedelijk gebied. Het levert niet dermate veel hinder op dat er in het kader van het bestemmingsplan (geluid)voorzieningen moeten worden getroffen. In de Delfste wijze van bestemmen worden er geen beperkingen opgelegd voor het gebruik van een tuin. De gemeente ziet geen aanleiding om af te wijken van deze wijze van bestemmen.
		aanpassing	neen
2.4		samenvatting	Indiener acht het onwenselijk dat onder de gehele tuinbestemming een fietsenberging kan verrijzen. Daarom verzoekt indiener om de mogelijkheid van fietsenberging binnen de bestemming tuin te verwijderen uit het plan
		beantwoording	Zie antwoord 1.8
		aanpassing	ja
2.5		Samenvatting	In de bestemming wonen wordt ook ruimte geboden voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Indien in elke woning ook bedrijfsmatige activiteiten worden toegelaten, zal dat ook bij de parkeernorm moeten worden betrokken. Hetzelfde geldt voor de toegelaten detailhandel. Indiener is van mening dat er geen ruimte is voor de 20 extra parkeerplaatsen die voor deze drie functies nodig zijn. Indiener stelt voor deze functies dan ook te schrappen uit het bestemmingsplan
		beantwoording	Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is de dominante functie bepalend. Als er in een bestemmingsplan is opgenomen dat een woning (deels) mag worden gebruikt als bedrijfsruimte, dan wordt de parkeernorm voor woningen gehanteerd (op basis van de totale oppervlakte) en wordt geen extra parkeereis voor het werkgedeelte opgelegd ¹ .

¹ Nota Parkeernormen 2013, pag. 17

			In het bestemmingsplan zijn er beperkingen opgenomen voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Zo mogen deze activiteiten alleen uitgeoefend worden door de bewoner van de woning. Daarnaast is er een beperking opgenomen in oppervlakte: het bvo ten behoeve van deze activiteiten mag niet meer bedragen dan 40% van het bvo van de woning. Tot slot zijn alleen activiteiten die horen tot categorie 1 van de LvB toegestaan. Gelet hierop en de beperkte omvang van de woningen is het niet aannemelijk dat er grootschalige activiteiten zullen plaatsvinden.
		aanpassing	neen
2.6		Samenvatting	In artikel 4.1 onder b wordt gesproken over een aanduiding parkeerterrein. Deze aanduiding is niet terug te vinden op de verbeelding. Indiener stelt voor om deze aanduiding alsnog op te nemen op de verbeelding zodat duidelijk is waar het parkeerterrein beoogd is.
		beantwoording	Per abuis is een aanduiding parkeerterrein opgenomen in de planregels. In het bestemmingsplanregels is opgenomen dat er 32 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd en in stand gehouden binnen de bestemming wonen. Deze wijze van bestemmen waarborgt parkeren op eigen terrein voldoende. Hierdoor is het niet nodig om exacte parkeerplaatsen aan te wijzen op de verbeelding. De bepaling over het parkeerterrein is uit het bestemmingsplan geschrapt.
		aanpassing	ja
2.7		Samenvatting	Met de plaatsing van een hefboom voor het binnenterrein van het studentencomplex is het de vraag of het terrein nog voldoende bereikbaar is voor hulpdiensten.
		beantwoording	Zie antwoord 1.3
		aanpassing	Neen
2.8		Samenvatting	Het ontwerpbestemmingsplan lijkt lichtmasten van 9 meter in het hele plangebied toe te staan en indiener vraagt zich af wat het doel hiervan is. Indiener is er een voorstander van om gewone straatlantaarns 4 meter toe te staan en dat ook alleen op de parkeerplek. Dit om lichtvervuiling tegen te gaan.
		beantwoording	Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de gemeente tot de conclusie gekomen dat lichtmasten van 9 meter inderdaad niet wenselijk zijn in het plangebied. Daarom is de maximale hoogte van de lichtmasten aangepast naar 4 meter.
		aanpassing	ja
2.9		Samenvatting	De vuilcontainers zijn beoogd aan de zijde van het appartementencomplex van indiener. Indiener verzoekt om een andere locatie hiervoor te zoeken. In elk geval moeten de vuilcontainers op grotere afstand van het appartementencomplex van indiener worden geplaatst
		Beantwoording	De locatie van vuilcontainers wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. De gemeente is in gesprek met de ontwikkelaar om te komen tot een geschikte oplossing voor de vuilcontainers.
		aanpassing	neen

2.10		Samenvatting	Indiener is van mening dat het bestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met het bestaande woon- en leefklimaat van de appartementbewoners die rond de tuinbestemming wonen. De wijziging van de bestemming bedrijf/maatschappelijk naar wonen heeft aanzienlijke gevolgen voor de omwonenden. Het pand zal nu 24 uur per dag gebruikt worden in tegenstelling tot het voormalige gebruik dat uitsluitend overdag was. Een goed huishoudelijk reglement waar ook omwonenden mogen meebeslissen is gewenst.
		Beantwoording	Het schoolgebouw is nu niet in gebruik en zal worden verbouwd tot woningen. Voor de omwonenden betekent dit dat de omgeving verandert. Dit betekent echter niet dat het plan onaanvaardbaar is. De gemeente is van mening dat de bestemming wonen past in een omgeving met overwegend woonhuizen. Gelet op de bestemming maatschappelijke doeleinden zijn er ook andere functies dan een school denkbaar. Intensief gebruik en de daarbij behorende bezoekersaantallen kunnen dan voorkomen. De gemeente is van mening dat het project bijdraagt aan de gedifferentieerde opbouw van de wijk en tegemoet komt aan de vraag naar studentenwoningen in Delft
		aanpassing	neen
2.11		Samenvatting	In de stedenbouwkundige weergave is een dakterras te zien. In verband met geluidsoverlast en vermindering van privacy verzoekt indiener om het dakterras niet te realiseren, zeker niet op het dak van het lage gebouw
		beantwoording	Zie antwoord 1.7.
		aanpassing	ja
2.12		samenvatting	Het geluidsonderzoek bevat een onjuistheid. Hierin staat namelijk dat voor de Aletta Jacobsstraat een maximale snelheid van 30 km/u geldt, terwijl er geen snelheidsbeperking geldt voor deze straat. Het geluidsniveau van de Aletta Jacobsstraat had daarom betrokken moeten worden in het akoestisch onderzoek. Nu is niet vast komen te staan of het woon- en leefklimaat als gevolg van toenemend wegverkeerslawaai aan de Aletta Jacobsstraat, vanwege de nieuwe ontwikkeling aanvaardbaar is. Het plan is daarom niet deugdelijk gemotiveerd.
		beantwoording	De Aletta Jacobsstraat heeft een snelheidsregiem van 50 km/uur en is daarmee een weg met een geluidszone. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is er opnieuw een geluidsonderzoek gedaan. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting nog steeds onder de wettelijke norm is. Het onderzoek zal tegelijkertijd met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.
		aanpassing	ja
2.13		Samenvatting	De bewoners van het appartementencomplex waarderen de tuinbestemming aan de balkonzijde zeer

			als een welkome groene buffer. Nu zijn er aan deze kant 8 voordeuren voorzien, terwijl er nu maar 1 nooddeur is. Omwonenden vrezen dat er veel geluidsoverlast zal ontstaan door het gebruik van de tuin door de bewoners en zijn van mening dat 'rumoerig' gebruik uitgesloten moet worden.
		beantwoording	Zie antwoord 1.5 en 2.3
		aanpassing	neen
2.14		samenvatting	Indiener is van mening dat het plan niet voldoet aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omwonenden en geeft daarom 3 suggesties om het plan te verbeteren: 1) Schuif met de indeling door juist short-stay studenten op de begane grond te vestigen en de studenten in het hoge gebouw. De eerste groep is immers om in korte tijd te presteren en zullen minder geneigd zijn om drukte te maken op het veldje 2) Plaats geen voordeuren aan het veldje (tuinbestemming) maar gebruik de bestaande ingang aan de kopse kant van het gebouw aan de Antonia Veerstraat. Of maak een ingang aan de zuidzijde van het gebouw. Een bijkomend voordeel voor het aanzicht is dat er geen pad aangelegd hoeft te worden over het veldje én er geen voordeurverlichting hoeft te worden gerealiseerd die (onnodig) brand gedurende de avond en nacht (lichtvervuiling). 3) Van belang is dat het huishoudelijk reglement vóór definitieve vaststelling van het bestemmingsplan wordt opgesteld door initiatiefnemer, en de omwonenden dienen daarbij in ieder geval ook te worden betrokken. Ook horen de omwonenden daarbij graag iets meer over de aanwezigheid van de beheerder. Het huishoudelijk reglement is in dit geval een essentieel onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing, nu dit reglement er voor een belangrijk deel toe moet leiden dat het woon- en leefklimaat voor omwonenden aanvaardbaar blijft.
		beantwoording	1) In de bestemmingsregels wordt er geen onderscheid gemaakt tussen shortstay en studentenwoningen. Er is geen reden om aan te nemen dat het plan onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. 2) Aanvankelijk waren er twee ingangen opgenomen in het bouwplan, een ingang voor het lage gedeelte en een andere ingang voor het hoge gedeelte van het gebouw. De ingang voor het lage gedeelte was aan de tuinzijde en zou door alle bewoners van dit deel van het gebouw worden gebruikt. Omdat omwonenden de wens hadden uitgesproken om het gebruik aan deze zijde van het gebouw te minimaliseren, heeft de projectontwikkelaar het bouwplan inmiddels aangepast. Nu zullen ongeveer 9 mensen gebruik maken van deze zijde van het gebouw. Dit zouden eerst ongeveer 35 zijn. Zie ook antwoord 1.5. 3) In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de projectontwikkelaar ruim voor de ingebruikname van het gebouw in overleg met de gemeente een beheerplan opstelt. Daarnaast

			is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat de projectontwikkelaar een beroepsmatige beheerder moet aanstellen. Ook is bepaald dat er een huisreglement moet worden opgesteld en actief moet worden gehandhaafd. Tijdens de renovatie van het gebouw zal het huisreglement met omwonenden worden besproken. Zie ook antwoord 1.10.
		aanpassing	ja
3.1		Samenvatting	In het plan is opgenomen dat ten behoeve van detailhandel, 250 m2 aan verkoopvloeroppervlak mag worden opgericht. Dit is in strijd met het provinciale beleid, waarin is opgenomen dat kleinschalige detailhandel tot een bvo van 200 m2 voor buurt- en gemakswinkels is toegestaan.
		beantwoording	Zie antwoord 1.6
		aanpassing	ja