

Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad

Van : college
Datum : 24-11-2015
Pfh. : F. Förster
Steller : D.J.T. van Rees
tel.nr. : 2116
e-mail : dvrees@delft.nl
Programma : Advies Ruimte
Registratie nr. : 2345003
Stuk : GR15-751 I

Onderwerp : vaststelling bestemmingsplan 'Van Leeuwenhoekkwartier Noord'

Gevraagde beslissing:

1. De indieners van de zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan in hun zienswijzen te ontvangen.
2. Aan de zienswijze met nummer 7 gedeeltelijk tegemoet te komen.
3. Aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen.
4. Het bestemmingsplan Van Leeuwenhoekkwartier Noord met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0042-2001 langs elektronische weg vast te stellen waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO.0503.BP0042-2001 als ondergrond is gebruikt.
5. De analoge verbeelding van het bestemmingsplan Van Leeuwenhoekkwartier Noord vast te stellen.
6. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat:
 - a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
 - b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
 - c. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels met betrekking tot locatie-eisen en de uitvoerbaarheid van het plan niet noodzakelijk is.
7. Het bestemmingsplan Van Leeuwenhoekkwartier Noord 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 naam van de bestemming 'Waarde – Archeologie I' is gewijzigd in 'Waarde – Archeologie II' en andersom.
Dit betreft een technische correctie
 2. Bij het Van Leeuwenhoekpark is de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kiosk' toegevoegd.
Deze aanduiding is toegevoegd om te regelen dat kiosken binnen de bestemming 'Groen' alleen in het Van Leeuwenhoekpark zijn toegestaan en niet in het Park Spoorloos. Deze aanpassing is opgenomen naar aanleiding van de zienswijzen.

3. Bij veld 1 tussen het HNK en het Bolwerk is de aanduiding 'parkeergarage' toegevoegd.
In de planregels is vastgelegd dat ter plaatse van deze aanduiding inpandige parkeerplaatsen alleen onder de begane grond zijn toegestaan. Deze wijziging is opgenomen naar aanleiding van de zienswijzen.
- B. Voor wat betreft de regels de volgende wijzigingen: :
 1. In artikel 1.14 is een definitie toegevoegd van 'begane grond'.
De definitie is toegevoegd omdat het begrip 'begane grond' in de planregels voorkomt.
 2. In artikel 1.53 is de definitie van kantoor gewijzigd in het volgende:
"een bedrijf dat niet of slechts in ondergeschikte mate op het publiek gericht is en dat zich richt op activiteiten zoals administratie, advies, creatieve zakelijke dienstverlening, technische ontwerp- en adviesbureaus, productontwikkeling, vergaderen en/of andere bureauwerkzaamheden;"
Aan de begripsbepaling is ter verduidelijking een aantal voorbeelden toegevoegd.
 3. In artikel 1.31 is creatieve zakelijke dienstverlening als volgt omschreven:
"architectenbureaus, grafische vormgeving, industriële vormgeving, reclamebureaus en daarmee vergelijkbare werkzaamheden."
Het begrip 'creatieve zakelijke dienstverlening' komt voor in de planregels. Daarom is een definitie opgenomen.
 4. In artikel 1.37 is de definitie van dienstverlening gewijzigd in de volgende tekst:
"het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten die bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met rechtstreeks contact met het publiek, zoals bijvoorbeeld kapsalons, reisbureaus, bankfilialen, flexibele werkplekken, copyshops en 3D printservices;"
Dit is een tekstuele wijziging. Aan de definitie is een aantal voorbeelden toegevoegd.
 5. In artikel 1.72 is bij de definitie van vliesgevel de zinsnede "waarbij de afstand tussen de vliesgevel en de gevel van het gebouw ten minste 0,5 m bedraagt" geschrapt.
Deze toevoeging is overbodig en sluit andere oplossingen onnodig uit.
 6. Aan artikel 3.2 is een nieuw lid c toegevoegd met de volgende tekst:
"ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn inpandige parkeerplaatsen uitsluitend onder de begane grond van de gebouwen toegestaan;"
De aanduiding 'parkeergarage' heeft betrekking op veld 1 (tussen het HNK en het Bolwerk). Met deze planregel is vastgelegd dat op veld 1 parkeren alleen onder de begane grond is toegestaan. Deze wijziging is opgenomen naar aanleiding van een zienswijze.
 7. In artikel 4.4.1 is een onjuiste verwijzing naar artikel 4.4.1 vervangen door een verwijzing naar de artikelen 4.3.1 en 4.3.2.
Dit is een technische correctie.
 8. Aan de leden 5.1d en 5.2.1b is toegevoegd "uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kiosk'" respectievelijk "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kiosk'".
Kiosken zijn alleen toegestaan in het Van Leeuwenhoekpark. Op de verbeelding is dat aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kiosk'. In de planregels wordt naar deze aanduiding verwezen. Vastgelegd is dat kiosken alleen ter plaatse van deze aanduiding zijn toegestaan. Deze wijziging is opgenomen naar aanleiding van één van de zienswijzen.

9. Artikel 12.2 is gewijzigd en luidt nu als volgt:

"12.2 Parkeren

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen geldt de regel dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd indien voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen;
- b. bij de uitoefening van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid zijn de in de Nota Parkeernormen 2013 neergelegde beleidsregels van toepassing. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen dat op grond van het vorige lid vereist is wordt van deze beleidsregels uitgegaan;
- c. indien de in het vorige lid bedoelde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd wordt bij de toetsing uitgegaan van de nieuwe of gewijzigde beleidsregels bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen."

De formulering van artikel 12.2 is gewijzigd naar aanleiding van een recente uitspraak van de Raad van State. In deze uitspraak is vastgelegd hoe parkeren in bestemmingsplannen moet worden geregeld. Met de nieuwe formulering is daarbij aangesloten.

10. Artikel 15.3 is geschrapt.

Deze wijziging hangt samen met de nieuwe formulering van artikel 12.2. Artikel 15.3 is daardoor overbodig geworden.

C. Voor wat betreft de toelichting:

De toelichting is geactualiseerd.

8. 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 noordelijke deel van het Van Leeuwenhoekkwartier is een nieuw bestemmingsplan opgesteld (het plan 'Van Leeuwenhoekkwartier Noord'). Het Van Leeuwenhoekkwartier ligt tegen de binnenstad aan en wordt de komende jaren ontwikkeld. Het nieuwe bestemmingsplan is opgesteld om het plan te kunnen realiseren.

1. Aanleiding

In februari 2006 is voor het Spoorzoneproject het bestemmingsplan 'Spoorzone' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is bijna tien jaar oud en wordt daarom geactualiseerd. Het nieuwe bestemmingsplan 'Van Leeuwenhoekkwartier Noord' heeft betrekking op het noordelijke deel van het gebied. Het Van Leeuwenhoekkwartier wordt de komende jaren ontwikkeld. In het plangebied staat ook het oude en nieuwe station en het stadskantoor. Verder ligt een deel van het nieuwe stadspark - het Van Leeuwenhoekpark – in het plangebied. Op basis van het bestemmingsplan 'Van Leeuwenhoekkwartier Noord' kunnen de omgevingsvergunningen voor het project worden verleend.

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 Ontwerpbestemmingsplan

Na verwerking van de reacties uit het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wro in ontwerp ter inzage gelegd van 3 september 2015 tot en met 14 oktober 2015 met de mogelijkheid voor een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn acht zienswijzen ingediend.

B Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Van Leeuwenhoekkwartier Noord wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

De toelichting, de verbeelding en de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn op een aantal punten ambtshalve en naar aanleiding van de zienswijzen 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.

4. Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Realisering van het Van Leeuwenhoekkwartier.

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

Vaststelling van het bestemmingsplan.

6. Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

nvt

7. Communicatie

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling gedurende 6 weken ter inzage gelegd bij het Klant Contact Centrum en op internet gepubliceerd. Dit wordt bekendgemaakt in een huis-aan-huisblad en de Staatscourant.

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.

Op het besluit is Afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent onder meer dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Bijlagen:

- Toelichting
- Verbeelding (identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0042-2001)
- Wijzigingskaart
- 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 : 17 december 2015
Registratie nr. : 2345003
Stuk : GR15-751 II

Onderwerp : vaststelling bestemmingsplan Van Leeuwenhoekkwartier Noord

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 24 november 2015;

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

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het noodzakelijk is een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het gebied Van Leeuwenhoekkwartier Noord, zoals nader is aangegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan;

Overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf 3 september 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze periode zienswijzen zijn ingediend;

BESLUIT:

1. De indieners van de zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan in hun zienswijzen te ontvangen.
2. Aan de zienswijze met nummer 7 gedeeltelijk tegemoet te komen.
3. Aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen.
4. Het bestemmingsplan Van Leeuwenhoekkwartier Noord met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0042-2001 langs elektronische weg vast te stellen waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO.0503.BP0042-2001 als ondergrond is gebruikt.
5. De analoge verbeelding van het bestemmingsplan Van Leeuwenhoekkwartier Noord vast te stellen.
6. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat:
 - a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
 - b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
 - c. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels met betrekking tot locatie-eisen en de uitvoerbaarheid van het plan niet noodzakelijk is.
7. Het bestemmingsplan Van Leeuwenhoekkwartier Noord 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 naam van de bestemming 'Waarde – Archeologie I' is gewijzigd in 'Waarde –

Archeologie II' en andersom.

2. Bij het Van Leeuwenhoekpark is de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kiosk' toegevoegd.
3. Bij veld 1 tussen het HNK en het Bolwerk is de aanduiding 'parkeergarage' toegevoegd.

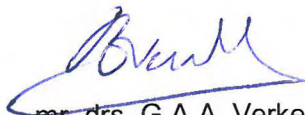
B. Voor wat betreft de regels de volgende wijzigingen: :

1. In artikel 1.14 is een definitie toegevoegd van 'begane grond'.
2. In artikel 1.53 is de definitie van kantoor gewijzigd in het volgende:
"een bedrijf dat niet of slechts in ondergeschikte mate op het publiek gericht is en dat zich richt op activiteiten zoals administratie, advies, creatieve zakelijke dienstverlening, technische ontwerp- en adviesbureaus, productontwikkeling, vergaderen en/of andere bureauwerkzaamheden;"
3. In artikel 1.31 is creatieve zakelijke dienstverlening als volgt omschreven:
"architectenbureaus, grafische vormgeving, industriële vormgeving, reclamebureaus en daarmee vergelijkbare werkzaamheden."
4. In artikel 1.37 is de definitie van dienstverlening gewijzigd in de volgende tekst:
"het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten die bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met rechtstreeks contact met het publiek, zoals bijvoorbeeld kapsalons, reisbureaus, bankfilialen, flexibele werkplekken, copyshops en 3D printservices;"
5. In artikel 1.72 is bij de definitie van vliesgevel de zinsnede "waarbij de afstand tussen de vliesgevel en de gevel van het gebouw ten minste 0,5 m bedraagt" geschrapt.
6. Aan artikel 3.2 is een nieuw lid c toegevoegd met de volgende tekst:
"ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn inpandige parkeerplaatsen uitsluitend onder de begane grond van de gebouwen toegestaan;"
7. In artikel 4.4.1 is een onjuiste verwijzing naar artikel 4.4.1 vervangen door een verwijzing naar de artikelen 4.3.1 en 4.3.2.
8. Aan de leden 5.1d en 5.2.1b is toegevoegd "uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kiosk'" respectievelijk "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kiosk'".
9. Artikel 12.2 is gewijzigd en luidt nu als volgt:
"12.2 Parkeren
a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen geldt de regel dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd indien voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen;
b. bij de uitoefening van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid zijn de in de Nota Parkeernormen 2013 neergelegde beleidsregels van toepassing. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen dat op grond van het vorige lid vereist is wordt van deze beleidsregels uitgegaan;
c. indien de in het vorige lid bedoelde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd wordt bij de toetsing uitgegaan van de nieuwe of gewijzigde beleidsregels bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen."
10. Artikel 15.3 is geschrapt.

C. Voor wat betreft de toelichting:
De toelichting is geactualiseerd.

8. 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 in de openbare raadsvergadering van 17 december 2015



mr. drs. G.A.A. Verkerk

,burgemeester.



drs. R.G.R. Jeene

,griffier.

Nota Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Van Leeuwenhoekkwartier Noord

Inleiding

Van 3 september 2015 tot en met 14 oktober 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen bij de Publieksbalie van de gemeente. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl (de landelijke website). Dit is aangekondigd in de Stadskrant van 2 september 2015.

Op 23 september 2015 is een inloopavond gehouden. Tijdens de inloopavond waren deskundigen aanwezig voor het beantwoorden van vragen en het geven van nadere toelichting. Ook is daarbij gelegenheid geboden om een mondelinge zienswijze op het voorgenomen plan te geven. Van die gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

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	1975104	geanonimiseerd
2	1997157	geanonimiseerd
3	2018346	Belangenvereniging Olofsbuurt-Westerkwartier
4	2031611	Rijkswaterstaat
5	2101190	Bewoners van de Engelsestraat Blok I en Blok II
6	2101214	Studentenvereniging Nieuwe Delft
7	2127639	Bewonersgroep Coenderstraat/Parallelweg
8	2127637	Historische Vereniging Delfia Batavorum

Zienswijzen

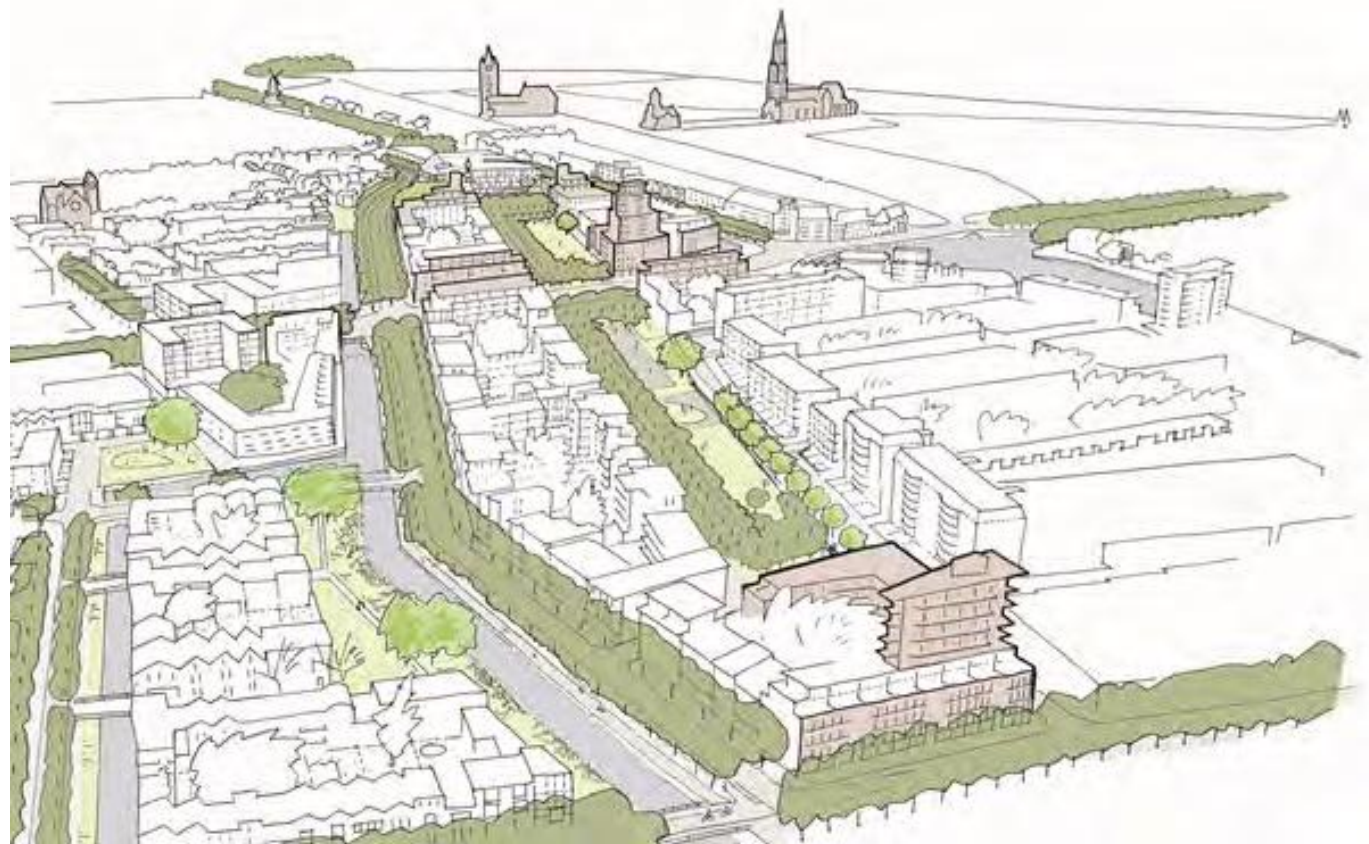
In dit onderdeel zijn de Zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De reacties van natuurlijke personen zijn geanonimiseerd in verband met de betrokken privacybelangen (Wet bescherming persoonsgegevens). De gegevens van rechtspersonen zijn wel vermeld.

Nr.	Registratie-nummer		
1.	1975104	Samenvatting	De indiener van de zienswijze vraagt zich af of er wel een financier, ontwikkelaar of bouwer voor het plan is. Als dat niet het geval is, bestaat het plan uit wensdenken. De bebouwingsdichtheid in het gehele Spoorzonegebied is te hoog en gebaseerd op calculatiefouten en verkeerde aannames. De dichtheid is economisch onrealistisch, sociaal onverantwoord en parkeertechnisch en economisch onhaalbaar. Het plan bevat slechts 1,5 ha (15.000 m²) verkoopbare bouwgrond. Op dit oppervlak is volgens de zienswijze het volgende programma voorzien: • 650 woningen (80.000 m² bvo / 8 ha bvo) • 60.000 m² bedrijfsgebouwen (6 ha bvo) • 2.100 parkeerplaatsen (5 ha bvo) • 400 parkeerplaatsen voor het Stads kantoor (1 ha bvo). In totaal komt dit neer op 20 ha bruto vloeroppervlak op 1,5 ha beschikbare bouwgrond. Dat betekent dat gemiddeld 14 bouwlagen hoog moet worden gebouwd (4 ondergrondse parkeerlagen, 4 bouwlagen voor bedrijven en daar bovenop 6 bouwlagen met woningen). In nieuwbouwwijken van de buurgemeenten worden niet meer dan 25 tot 35 woningen per ha gebouwd. De Bomenwijk telt 40 woningen per ha en de wijk Zicht op Delft ca. 60 woningen per ha. De wijk Voorhof - een wijk die bekend staat als de dichtst bevolkte wijk van Nederland – telt ca. 90 woningen per ha. In het plangebied zijn ca. 342 woningen per ha voorzien. Volgens de indiener heeft het plan een negatieve grondopbrengst en moet het niet worden vastgesteld.
		Beantwoording	De indiener van de zienswijze gaat er vanuit dat de in het bestemmingsplan genoemde woningaantallen en oppervlakten samen het programma vormen dat in het plangebied wordt gebouwd. De indiener telt de oppervlakten bij elkaar op en constateert dat het totale oppervlak niet kan worden gebouwd binnen de beschikbare ruimte. Dit

		berust echter op een misverstand. De in het bestemmingsplan genoemde maxima vormen niet het programma dat in het gebied gebouwd wordt maar geven de ruimte aan die het bestemmingsplan <u>per functie</u> biedt. Het bestemmingsplan gaat uit van een flexibele mix van functies. In het bestemmingsplan zijn per functie bovengrenzen genoemd die niet mogen worden overschreden. Voor functies zoals detailhandel en kantoren is een maximaal brutovloeroppervlak vastgelegd. Voor de woningen is een maximum aantal opgenomen. Bij elkaar opgeteld is dit meer dan fysiek mogelijk is in het gebied. De functies zijn daardoor uitwisselbaar. Als meer van de ene functie wordt gerealiseerd, blijft er minder ruimte over voor de andere functies. Het bestemmingsplan gaat dus uit van een flexibele mix van functies. Voor het totale programma dat kan worden gebouwd is de beschikbare ruimte bepalend. Het gaat daarbij dus niet om een optelsom van de in de planregels <u>per functie</u> genoemde bovengrenzen. Die maxima geven alleen de ruimte aan die op grond van het bestemmingsplan maximaal voor de functie mag worden gebruikt. In paragraaf 2.2.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan is dit toegelicht. Gelet op het bovenstaande klopt de in de zienswijze berekende hoge woningdichtheid niet. Het is niet juist dat bij het plan wordt uitgegaan van de door de indiener berekende onrealistisch hoge woningdichtheid. Dat blijkt ook uit de ontwikkeling van de Coendersbuurt, die ook onderdeel is van het gebiedsontwikkelingsproject. De woningdichtheid in dat gebied is ca. 50 woningen per hectare. Voor het Van Leeuwenhoekkwartier wordt in het IOP uitgegaan van een stedelijk milieu met een enigszins hogere bebouwingsdichtheid dan in de Coendersbuurt. Ook in het Van Leeuwenhoekkwartier zal de woningdichtheid echter realistisch zijn en niet de in de zienswijze genoemde dichtheid van 342 woningen per hectare. Het is niet juist dat het bestemmingsplan van deze extreem hoge dichtheid uitgaat. Het is verder niet juist dat het plan financieel niet uitvoerbaar is omdat onvoldoende ruimte beschikbaar is om het programma te kunnen realiseren. Zoals hiervoor is opgemerkt, vormen de bij elkaar opgetelde maxima uit het bestemmingsplan niet het programma dat in het gebied is voorzien. Om het programma dat in het gebied kan worden gerealiseerd te onderzoeken, is in het kader van het IOP een referentieplan gemaakt. Dat plan is een voorbeelduitwerking waarin de realiseringsmogelijkheden en de plancapaciteit zijn onderzocht. Voorafgaand aan de uitwerking van het referentieplan is onderzocht welke programmamix (grondgebonden woningen, appartementen en niet-woonfuncties) tot een zo optimaal mogelijk resultaat leidt. De uitkomst van deze studie is als randvoorwaarde meegegeven aan Palmbout Urban Landscapes voor de ontwikkeling van het referentieplan. Het
--	--	---

			referentieplan gaat uit van een realistisch en uitvoerbaar programma dat binnen de beschikbare ruimte kan worden gerealiseerd. De stelling dat het plan financieel niet uitvoerbaar is omdat van een te groot programma is uitgegaan is dan ook niet juist. Voor het programma dat kan worden gebouwd is de beschikbare ruimte bepalend. Het programma bestaat – zoals hiervoor is toegelicht – dus niet uit een optelling van de in het bestemmingsplan per functie genoemde maxima.
		Aanpassing	Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.	1997157	Samenvatting	De indiener van de zienswijze heeft bezwaar tegen de geplande hoogbouw in het plangebied en wijst erop dat aan de Ireneboulevard een gebouw met een hoogte van 42 meter is gepland. Welk effect deze hoogte zal hebben op de historische binnenstad van Delft is niet beoordeeld. In de zienswijze wordt gewezen op de bouw van de Tour de Montparnasse in Parijs. Dit hoge flatgebouw vormt zo'n lelijk 'gezwel' dat na de bouw van dit gebouw is besloten om in het centrum van Parijs geen gebouwen meer te bouwen die boven de gemiddelde goothoogte van de historische binnenstad uitkomen. De hoge bebouwing in het plangebied is volgens de indiener van de zienswijze een stedenbouwkundige misser die vergelijkbaar is met het inmiddels gesloopte betonnen treinviadukt midden door Delft. Het viadukt is weggehaald omdat het lelijk en achterhaald is. De vrijgekomen ruimte moet dan niet worden ingevuld door lelijke hoogbouw die zal verhinderen dat Delft op de lijst van de Unesco World Heritage List zal worden geplaatst. De indiener wijst er verder op dat Delft afhankelijk is van toerisme. Hij woont in de wijk 'Zicht op Delft' en ziet vaak de teleurstelling in de ogen van de bezoekers van het Vermeermonument wanneer ze zien dat van het uitzicht dat Vermeer geschilderd heeft vrijwel niets meer over is en dat lelijke gebouwen uit de jaren 80 het uitzicht domineren. De indiener roept op om niet opnieuw een historische vergissing te maken door lelijke hoogbouw neer te zetten in historisch Delft. Niet de verwachte grondopbrengst dient leidend te zijn bij het bestemmen van een bepaald terrein voor het bouwen van hoogbouw maar een stedenbouwkundige analyse waaruit blijkt op welke plek in de stad hoogbouw het beste mogelijk is. Deze analyse ontbreekt nu. De indiener vraagt om voor de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan een dergelijke analyse te laten uitvoeren.

			In de zienswijze wordt verder opgemerkt dat de hoogbouw is gepland pal voor een flatgebouw van 4 woonlagen dat grotendeels gebruikt wordt voor verhuur in de sociale sector. De indiener vraagt zich af of deze bewoners geen recht op een ongeschonden uitzicht hebben. Nu zal het uitzicht weggenomen worden door een hoogbouwcomplex dat een kantoor, hotel of duur appartementencomplex zal huisvesten maar geen sociale woningbouw. De indiener vraagt om Delft mooi te houden en niet hoger te bouwen dan de gemiddelde goothoogte van de historische Delftse binnenstad. Verder moet het uiterlijk van nieuwbouw passen bij de historische Delftse binnenstad. Het nieuwe stadhuis is volgens de indiener een slecht voorbeeld. In de zienswijze wordt er verder op gewezen dat de bewoners van de wijk Zicht op Delft geluidsoverlast ondervinden van de feesten bij Lijm en Cultuur, de buurtfeesten in Tanthof en het jaarlijkse vuurwerkfestival in de spoorzone. De indiener vraagt daarom om in het geluidsonderzoek ook het effect van dit soort grootschalige feesten en festivals op de wijk Zicht op Delft mee te nemen of in ieder geval de horeca en festiviteiten te beperken tot de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde kleinschalige horeca.
		Beantwoording	Het is niet juist dat de inpasbaarheid van de hogere bebouwing waarin het bestemmingsplan voorziet onvoldoende is beoordeeld. De drie hoogteaccenten zijn een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig Plan Palmbout en het door de raad vastgestelde IOP. Bij de totstandkoming van die plannen is het effect op het stadssilhouet beoordeeld. Daaruit blijkt dat de accenten goed aansluiten bij het bestaande silhouet, zoals ook te zien is op de afbeelding hieronder.



Het feit dat de hoogteaccenten het silhouet wijzigen, betekent niet dat de plannen daarom niet aanvaardbaar zijn. Het is juist een uitdrukkelijk uitgangspunt van het IOP en het Plan Palmbout dat de hoogteaccenten het stadssilhouet nader kunnen bepalen.

De als vergelijking aangevoerde hoogbouw in Parijs is 225 meter hoog en dus van een totaal andere orde. Ook de Vermeertoren in de Kuiperwijk heeft een aanzienlijk grotere hoogte van 75 meter en is dus bijna twee keer zo

			hoog. De toren van de Nieuwe Kerk is ongeveer 100 meter hoog. De hoogte van het accent aan de Ireneboulevard is vergelijkbaar met de hoogte van een flat in de Poptahof, maar dan met andere lengte-breedte-hoogte verhoudingen. De toren van Delfshove bij de kruising Westlandseweg/Papsouwse laan is 15 lagen hoog (45 meter). Het is niet juist dat de hoogte niet in de omgeving inpasbaar is en daarom niet moet worden toegestaan. Verder is het niet juist dat de bouw van het hoogteaccent onaanvaardbare gevolgen heeft voor de bewoners van het door de indiener van de zienswijze genoemde appartementengebouw aan de Groene Haven. Gelet op de afstanden tussen de bebouwing en de ligging aan de Ireneboulevard is het accent op deze locatie passend. Ook de bezonningsstudie die bij het bestemmingsplan is gevoegd laat zien dat de hogere bebouwing een beperkt effect heeft op de omgeving. Door de smalle vorm is de schaduw qua tijdsduur beperkt ten opzicht van bijvoorbeeld een lange flat. Ook de bezonningseffecten geven geen reden om af te zien van het hoogteaccent. In de zienswijze is er tenslotte op gewezen dat de bewoners van de wijk Delftzicht hinder ondervinden van de feesten bij Lijm en Cultuur, buurtfeesten in de Tanthof en vuurwerk in de Spoorzone. De indiener vraagt om hiermee rekening te houden bij het geluidsonderzoek of om de horeca te beperken tot de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde kleinschalige horeca. Er is geen reden om te verwachten dat door het bestemmingsplan relevante geluidshinder zal optreden in de wijk 'Zicht op Delft' buiten het plangebied. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woonomgeving. In het gebied is – zoals ook in de zienswijze wordt opgemerkt – zware horeca niet toegelaten maar alleen horeca die passend is in het woon-werkgebied dat in de omgeving van het station is voorzien. In het bestemmingsplan is horeca beperkt tot maximaal categorie 2. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om restaurants, winkelgerelateerde horeca en een café. Er is geen reden om aan te nemen dat daardoor binnen en buiten het plangebied onaanvaardbare hinder optreedt. Gelet op het karakter van het gebied is dat niet te verwachten. Ook voor het overige maakt het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk die tot overlast in de wijk Delftzicht leiden.
		Aanpassing	Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.	2018346	Samenvatting	De Belangenvereniging Olofsbuurt-Westerkwartier heeft bezwaar tegen het bouwblok aan de noordzijde van het

			plangebied (veld 1). Omringd door de Westvest, het Bolwerk en de Coenderstraat is een trapeziumvormig bouwvolume ingetekend van 76 meter lang en 22 meter hoog ten opzichte van NAP. Ten opzichte van het maaiveld is de hoogte 20 meter. Volgens de Belangenvereniging is dat te hoog. De Belangenvereniging wijst erop dat de bebouwing aan de Coenderstraat lager is en ervaren wordt als een ongeveer 10 meter hoge bebouwingsstrook. Het nieuwe stationsgebouw/stadskantoor is ook lager. Volgens de Belangenvereniging staat het bestemmingsplan voor dat gebouw een maximale bouwhoogte toe van 20 meter (2 meter lager dan bij veld 1). De architect heeft het dak aan de noordzijde van het HNK bovendien laten zakken tot een voor de bebouwing aan de Coenderstraat-zijde acceptabele goothoogte. De nieuwe bebouwing zou daarop kunnen aansluiten. Verder is de bebouwing aan andere kant van het bouwblok (aan de Westvest) van een andere schaal en hoogte dan het voorgenomen bouwblok. Eén van de redenen om aan het spoorzoneproject te beginnen was het wegnemen van de barrière tussen de twee stadsdelen die door een viaduct van elkaar waren gescheiden. Het voorgenomen bouwblok staat haaks op dit uitgangspunt. Als het huidige voorgenomen plan wordt gerealiseerd is het Westerkwartier door een hoge wand van 76 meter lang en zeven verdiepingen hoog afgesloten van de rest van de stad. De Belangenvereniging vraagt om voor het bouwblok een maximum goothoogte van 10 meter te hanteren en het bouwblok zodanig op te delen dat de 76 meter lange barrière wordt doorbroken en voetgangers er doorheen kunnen.
		Beantwoording	In het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage is gelegd is de maximale hoogte van veld 1 geen 22 meter maar 20 meter ten opzichte van NAP. Het nieuwe stadskantoor, waarvan het hoogste punt al gerealiseerd is, is afgerond 22 meter hoog ten opzichte van NAP. Het HNK is dus iets hoger dan de bebouwing in veld 1 mag worden. Omdat de Houttuinen, waaraan de bebouwing van veld 1 komt te liggen, bijna 2 meter hoger ligt zal de bebouwing op die plek dus maximaal 18 meter hoog worden (5 verdiepingen). Het veld is - gemeten langs de Coenderstraat - ongeveer 107 meter lang, min of meer vergelijkbaar met de gevel aan de overzijde van de Coenderstraat. Aan de zijde van de Coenderstraat ligt de openbare ruimte nabij de brug ook op bijna 2 meter boven NAP (in verband met de brug over de Buitenwatersloot) en loopt richting het westen af naar ongeveer NAP ter hoogte van de Raamstraat. De bebouwingsmogelijkheden blijven daarbij beperkt tot de 5 verdiepingen (hierbij wordt er vanuit gegaan dat de begane grond extra verdiepingshoogte krijgt gelet op de verwachte publieksgerichte functies).

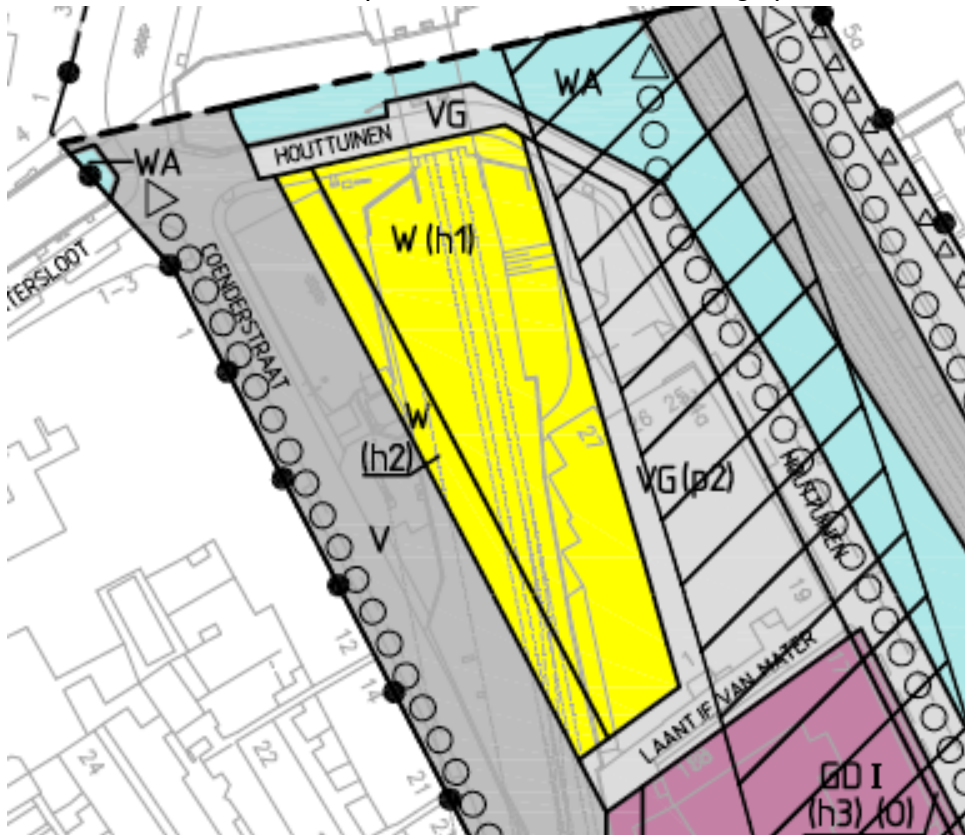
			Binnen deze bebouwingsmogelijkheid kan een gebouw worden vormgegeven dat recht doet aan de bijzondere locatie in het Van Leeuwenhoekkwartier cq de stad. Veld 1 ligt op een scharnierpunt van de stationsomgeving met de binnenstad, waarbij aansluiting wordt gezocht op de (grotere) gebouwen langs de rand van de binnenstad (Westvest en Phoenixstraat). Gelet op het ruime straatprofiel van de nieuwe Coenderstraat is dergelijke hogere bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar. Door de wat hogere bebouwing wordt het verschil tussen het Van Leeuwenhoekkwartier en het kleinschaligheid van het Westerkwartier benadrukt. Dit verschil in hoogte en schaal is vergelijkbaar met de bebouwingsmogelijkheden uit het oorspronkelijke plan van Busquets waarvan in het geldende bestemmingsplan is uitgegaan. Gelet op het aanwezige station en stads kantoor, is een stevig bouwvolume op deze locatie wenselijk. Dit neemt niet weg dat een mooi ontwerp de juiste toevoeging aan de stad moet vormen, doch vormgeving wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. De advisering van een bouwplan op basis van de gemeentelijke welstandnota door de welstandscommissie moet hier mede voor zorgdragen. Gelet op de ligging van de toekomstige bebouwing en de aanwezige routes vormt dit bouwblok geen barrière, wel zal het uitzicht vanuit de openbare ruimte en vanuit bestaande gebouwen langs de Coenderstraat veranderen. De voorgestelde bebouwingsmogelijkheden zijn ruimtelijk aanvaardbaar, mede gelet op de nieuwe breedte (en inrichting) van de Coenderstraat, die ten opzichte van het geldende plan met 6 meter is verbreed. In de openbare ruimte komen meerdere bomenrijen, waardoor een groen straatbeeld zal kunnen ontstaan. De Coenderstraat zelf valt buiten dit bestemmingsplan.
		Aanpassing	Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.	2031611	Samenvatting	Rijkswaterstaat verzoekt om een mobiliteitsparagraaf op te nemen in het bestemmingsplan waarin de veranderingen in verkeersintensiteiten als gevolg van uw plan in beeld worden gebracht voor rijksweg A13, de aansluitingen op de A13 en het onderliggend wegennet. Bij negatieve effecten (nieuwe of grotere knelpunten in verkeersafwikkeling) dient in deze analyse aan te worden gegeven welke maatregelen daartegen worden getroffen, wat de financiële haalbaarheid is van die maatregelen en hoe de realisering hiervan is geborgd.
		Beantwoording	Rijkswaterstaat heeft eerder (tijdens het vooroverleg) aangegeven geen opmerkingen over het bestemmingsplan te hebben. Daarom is naar aanleiding van de zienswijze contact opgenomen met Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat blijkt er bij de zienswijze abusievelijk vanuit te zijn gegaan dat het Spoorzoneproject een nieuw project is dat nog

			niet is gestart en waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld. In dit geval gaat het om een project dat sinds 2009 in uitvoering is en waarvoor in 2006 het bestemmingsplan 'Spoorzone' is vastgesteld. Naar aanleiding van de zienswijze is dit in de toelichting aangegeven. Toegelicht is dat het bestaande bestemmingsplan met het nieuwe bestemmingsplan wordt geactualiseerd en dat geen nieuwe effecten op de A13 te verwachten zijn. Dat is onder meer het gevolg van het feit dat het bestemmingsplan uitgaat van een aanzienlijk lager woningaantal dan het bestemmingsplan Spoorzone. Daarnaast is het aandeel van de verkeersgeneratie van de nieuwbouw in het plangebied in het verkeer op de A13 gering. Het gaat om ca. 0,89% van het verkeer op de A13. Ook om die reden zijn geen negatieve effecten op de verkeersafwikkeling op de A13 te verwachten. Het nieuwe plan leidt niet tot veranderingen van de verkeersintensiteiten die relevant zijn voor de A13.
		Aanpassing	Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting aangepast.
5.1	2101190	Samenvatting	De indieners van de zienswijze zijn bewoners van de Engelsestraat en hebben bezwaar tegen de bouw mogelijkheden op veld 5 ten zuiden van de Ireneboulevard. Volgens de zienswijze maakt dit veld geen deel uit van het noordelijke deel van het projectgebied maar heeft het historisch en geografisch altijd gelegen in de buurt Delftzicht. De buurt Delftzicht is een scherp begrensd gebied met een eigen karakter. Ook na de realisering van het Spoorzoneproject is dat het geval. De toevoeging van veld 5 aan het plangebied is onlogisch en is kennelijk gebeurd omdat voor dit veld een bouwplan is ontwikkeld.
		Beantwoording	Het staat de gemeente vrij een bestemmingsplangebied te kiezen, zolang er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Het is daarom niet juist dat veld 5 niet in het bestemmingsplan mag worden opgenomen. Veld 5 is onderdeel van de gebiedsontwikkeling en ook opgenomen in het bestemmingsplan Spoorzone. Het feit dat het nieuwe bestemmingsplan niet op het gehele projectgebied van Nieuw Delft betrekking heeft, betekent ook niet dat veld 5 buiten het plan moet blijven. Gelet op de ruimtelijke samenhang tussen de velden bestaat daar ook geen reden voor.
5.2		Samenvatting	De realisering van het bouwplan op veld 5 leidt tot een aantal problemen. Volgens het ontwerpbestemmingsplan moet het parkeren opgelost worden op eigen terrein. Volgens de bouwplannen wordt een ondergrondse parkeerplaats gebouwd met een in- en uitrit aan de Engelsestraat. Uit de tot nu toe gepubliceerde tekeningen blijkt dat dit leidt tot verlies van parkeerplaatsen bij de toekomstige herinrichting van de Engelsestraat als

			erfontsluitingsweg.
		Beantwoording	Met het nieuwe bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden op veld 5 enigszins aangepast ten opzichte van het bestemmingsplan Spoorzone. Het gaat daarbij echter niet om de wijze waarop het bouwveld kan worden ontsloten maar onder meer om de bouwhoogte. Voor veld 5 is inmiddels een concreet bouwplan in ontwikkeling. Dit bouwplan laat een interessante oplossing zien om met deze bijzondere locatie om te gaan. Door een opdeling in drie bouwblokken ontstaat een (openbaar) pleintje dat met verschillende wandelroutes met de omgeving verbonden is. In het bouwplan zijn ook parkeervoorzieningen op eigen terrein opgenomen. De locatie waar het parkeren op eigen terrein wordt ontsloten past in het huidige bestemmingsplan Spoorzone. Voor de openbare ruimte is ook een inrichtingsplan gemaakt. Daarin is de locatie van de ontsluiting nog op een andere locatie voorzien omdat het bouwplan er bij het opstellen van het inrichtingsplan nog niet was. Het inrichtingsplan moet daarom worden aangepast. Dat de ontsluiting op een andere locatie komt dan in het inrichtingsplan is voorzien, betekent niet dat dit gevolgen voor het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte hoeft te hebben maar alleen dat de openbare ruimte ter plaatse van de ontsluiting anders wordt ingericht dan in het inrichtingsplan wordt voorzien. De nieuwe plaats van de ontsluiting is ruimtelijk volledig aanvaardbaar en is in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan Spoorzone.
5.3		Samenvatting	Volgens de zienswijze is de mogelijkheid om een ondergrondse parkeergarage op het dek van de spoortunnel ter hoogte van de Ireneboulevard in het zuidelijk deel van het toekomstige park te bouwen gehandhaafd. De indieners van de zienswijze leiden dat af uit het onderzoeksrapport 'Gebruiksmogelijkheden gronden boven/naast tunnel Spoorzone Delft' dat als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd. Volgens de zienswijze zijn problemen te verwachten bij de realisatie van de parkeeroplossing in veld 5 en het handhaven van de mogelijkheid van de bouw van een parkeergarage in de parkstrook. Verder zal een parkeergarage in de parkstrook de beleving en mogelijkheden van de bebouwing van veld 5 ernstig belemmeren. In een eerder stadium is al bezwaar gemaakt door een grote groep bewoners uit de buurt Delftzicht tegen de komst van een parkeergarage in de parkstrook. Toen is ervoor gekozen om bij de herinrichting van de Engelsestraat de verloren gegane parkeerplaatsen op maaiveldniveau op te lossen. De indieners van de zienswijze wijzen op een brief van het college van B&W van 17 december 2013 (kenmerk 1508287) waarin is aangegeven dat afgezien

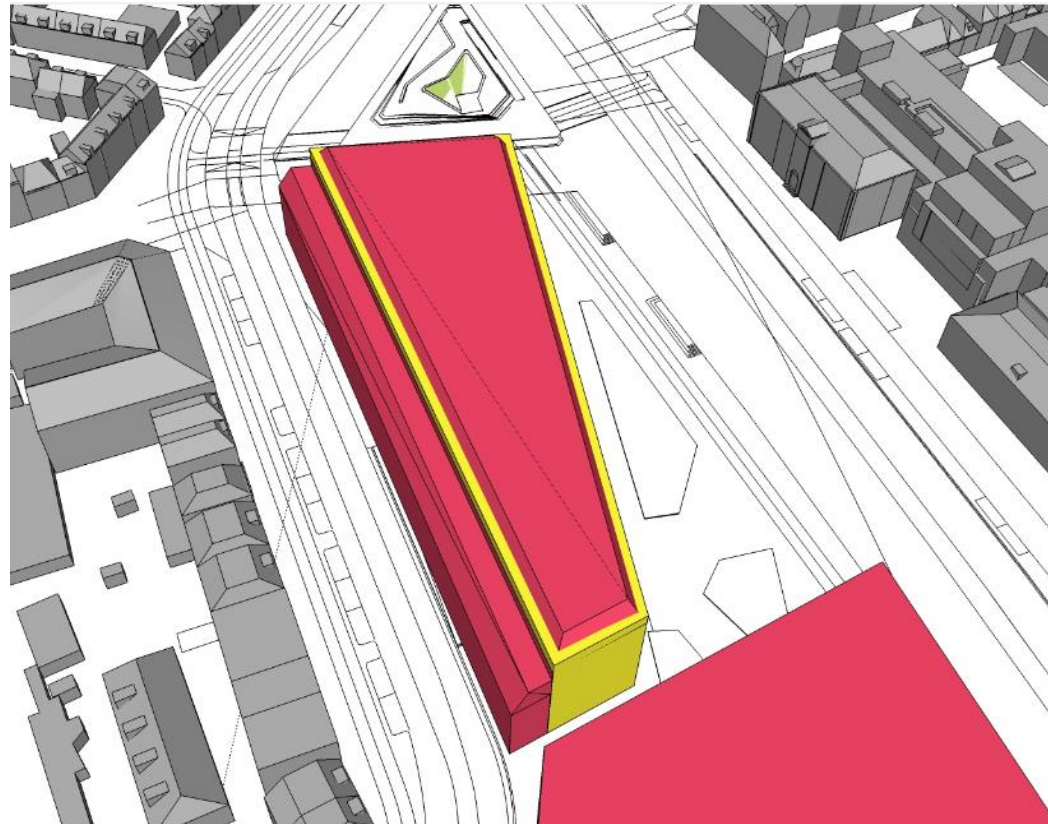
			wordt van de bouw van de parkeergarage. De indieners verzoeken om vast te houden aan dit besluit, het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en het onderzoek waarin de parkeergarage voorkomt te wijzigen. Daarnaast verzoeken de indieners om het geldende bestemmingsplan dat de bouw van de parkeergarage mogelijk maakt – het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan ‘Spoorzone, na herziening’ – te wijzigen en de parkeergarage uit dat bestemmingsplan te schrappen. Dat zal de toekomst van het stedelijk park, zoals genoemd in de Studie City Lounge uit 2014, alleen maar ten goede komen.
		Beantwoording	In het in de zienswijze genoemde onderzoeksrapport is in opdracht van ProRail beoordeeld welke maatregelen nodig zijn bij het bouwen in de omgeving van de spoortunnel. In het rapport is ingegaan op de bestaande bouwmogelijkheden langs de tunnel. Het onderzoek heeft niet alleen betrekking op het plangebied maar op het gehele tunneltracé. Om die reden wordt ook de locatie van de door de indieners bedoelde parkeergarage in het rapport genoemd. Voor het bestemmingsplan ‘Van Leeuwenhoekkwartier Noord’ is echter alleen het deel van het rapport dat op het plangebied betrekking heeft van belang. De locatie van de parkeergarage ligt daarbuiten. De parkeergarage is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Spoorzone, na herziening’ uit 2010. Het bestemmingsplan ‘Van Leeuwenhoekkwartier Noord’ heeft geen betrekking op de bouw van de parkeergarage. De vraag of de mogelijkheid om de parkeergarage te bouwen moet worden geschrapt uit het bestemmingsplan ‘Spoorzone, na herziening’, is in deze procedure niet aan de orde.
		Aanpassing	Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6.	2101214	Samenvatting	D.S.V. "Nieuwe Delft" verwijst in de zienswijze naar de door de Belangenvereniging Olofsbuurt-Westerkwartier ingediende zienswijze en sluit zich daarbij aan.
		Beantwoording	De zienswijze van de Belangenvereniging Olofsbuurt-Westerkwartier is hierboven onder 3. besproken.
		Aanpassing	Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.1	2127639	Samenvatting	Volgens de bewonersgroep Coenderstraat/Parallelweg is het niet juist dat – zoals in de plantoelichting staat – de

		bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het bouwveld ten noorden van het stationsgebouw (veld 1) in grote lijnen overeenkomen met de bouwmogelijkheden uit het oude bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan staat een grotere bouwhoogte toe. Na overleg met de bewoners is de bouwhoogte in het vorige bestemmingsplan aangepast. Direct langs de Coenderstraat is de maximale bouwhoogte 12 meter. Pas op 6 meter afstand van de voorgevel is een grotere bouwhoogte toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is deze hoogteopbouw geschrapt. Er is nu alleen een bouwhoogte van 20 meter toegestaan. Dat is 8 meter hoger dan mogelijk was op grond van het vorige bestemmingsplan. De bewonersgroep heeft er bezwaar tegen dat het hoogteverschil is geschrapt. Door de getrapte bouwhoogte sloot de bebouwing langs de Coenderstraat aan op de bouwhoogte van de bestaande bebouwing. Dat is nu niet meer het geval. De bewonersgroep heeft verder bezwaar tegen het feit dat het gaat om één bouwvolume met een hoogte van 20 meter en een lengte van 107 meter. Dit wijkt ook af van de bestaande bebouwing. Van oudsher is pandsgewijs ontwikkeld, waardoor de goothoogte, bouwhoogte, de dakvorm en de gevel van ieder pand anders is. Het aaneengesloten bouwblok leidt er ook toe dat een nieuwe barrière tussen west en oost ontstaat. De ondertunneling van het spoor was gericht op het wegnemen van barrières. Deze ontwikkeling staat daar haaks op. De indieners vragen om het bouwveld op te splitsen in delen met verschillende bouwhoogten en om het bouwvolume te onderbreken, bijvoorbeeld door een steeg. Bij de kop van het bouwveld bij het Bolwerk kan uitgegaan worden van een hoogte 16 meter. Tussen de kop en het stadskantoor moet de bouwhoogte lager zijn (12 meter), aansluiten op de omgeving en geen belemmering vormen voor de laagstaande ochtendzon en het zicht op de Nieuwe Kerk. Verder moet een setback worden vastgelegd. Verder verzoekt de bewonersgroep om de plint aan de Coenderstraat alleen een woonfunctie te geven om te voorkomen dat dit een 'achterkant' wordt. Bij andere functies is het risico groot dat het een dode plint wordt met bijvoorbeeld expeditiefuncties, boven het maaiveld uitstekende parkeergarages, opslagruimten van winkels, bergingen van woningen en beplakte winkelpuien. De bewonersgroep wijst erop dat dit negatieve gevolgen kan hebben voor de leefbaarheid en de uitstraling op de openbare ruimte. In de planregels zou kunnen worden vastgelegd dat maximaal 10% van de plint een 'achterkant-functie' mag hebben. In de plint moet daarom ook geen parkeren worden toegestaan. De bewonersgroep wijst erop dat daarover in 2006 afspraken zijn gemaakt en verwijst daarvoor naar de nota zienswijzen uit 2006. In het vorige bestemmingsplan waren volgens de
--	--	---

			bewonersgroep wel eisen opgenomen.
		Beantwoording	<i>Bouwhoogte</i> Het is niet juist dat het nieuwe bestemmingsplan uitgaat van een hogere bouwhoogte dan het vorige bestemmingsplan. Op de afbeelding hieronder is het bouwvlak uit het vorige bestemmingsplan te zien. Het bouwvlak bestond uit twee delen. In de zone langs de Coenderstraat was de maximale bouwhoogte 16 meter ten opzichte van NAP (een goothoogte van maximaal 12 meter met daarboven een kap van maximaal 4 meter hoogte). Buiten deze zone was de maximale bouwhoogte 21,8 meter ten opzichte van NAP (een goothoogte van maximaal 17,8 met daarboven een kap van maximaal 4 meter hoogte). 

		In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak verkleind om aan te sluiten op het inmiddels (grotendeels) gebouwde HNK. Voor de nieuwe grens van het bouwvlak is uitgegaan van de gevellijn van het HNK. Hierdoor is de lagere zone langs de Coenderstraat vervallen. In deze zone is op grond van het nieuwe plan geen bebouwing meer toegestaan. Het nieuwe bouwvlak is dus kleiner dan het oude bouwvlak. Binnen dit bouwvlak is een hoogte van 20 meter ten opzichte van NAP toegestaan. Dat is niet hoger dan mogelijk was op grond van het vorige bestemmingsplan (21,8 m + NAP). De maximale hoogte is lager dan mogelijk was op grond van het vorige plan. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan Spoorzone blijkt dat de lagere bouwhoogte langs de rand van het bouwvlak bedoeld was als overgang van de hogere bouwhoogte in het gebied rond het station naar de bestaande bouwhoogte in de Coenderstraat/Parallelweg. De bestaande panden hebben een hoogte van drie tot vier bouwlagen inclusief een kap. Door het verkleinen van het bouwvlak is de afstand tussen de bebouwing aanzienlijk vergroot (met ca. 6 meter). De afstand is nu ca. 28 meter. Die afstand is zodanig groot dat de bouwhoogte die het bestemmingsplan daar toestaat aanvaardbaar is. In het huidige bestemmingsplan Spoorzone is daar ook vanuit gegaan. Dat bestemmingsplan ging zelfs nog uit van een hogere bouwhoogte (21,8 meter in plaats van 20 meter). De afstand tussen de hogere bebouwing en de bestaande panden is met het nieuwe bestemmingsplan niet verkleind. Gelet op de afstand tussen de bebouwing is een hoogte van 20 meter passend. Vanwege de afstand en het verschil tussen de bouwhoogten is het niet noodzakelijk om aan de rand van het nieuwe bouwvlak opnieuw een overgangszone met een lagere bouwhoogte te creëren. De wijzing van het bouwvlak leidt niet tot een verslechtering van de ruimtelijke situatie maar juist tot een verbetering. Door de grotere afstand tussen de bebouwing is bovendien een betere indeling van de openbare ruimte mogelijk met onder andere boombeplanting aan beide zijden en in de middenberm en aan de zijde van de bestaande bebouwing ruimte voor een Delftse stoep. Van belang is hierbij ook dat de situatie die het nieuwe bestemmingsplan toestaat ook mogelijk was op grond van het vorige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan stond toe dat de rand van het bouwvlak werd bebouwd. Die bebouwing moest lager zijn dan de bebouwing buiten de rand. Het was echter niet verplicht om in de randzone te bouwen. Het was ook mogelijk om alleen de hogere bebouwing te realiseren. De bouwmassa en hoogte waar het nieuwe bestemmingsplan vanuit gaat waren op grond van het vorige bestemmingsplan dus ook al mogelijk. Op de afbeelding hieronder is een vergelijking van de oude en de nieuwe bouwmogelijkheden te zien. De bebouwing die op grond van het vorige bestemmingsplan mogelijk was, is met een rode kleur aangegeven. Het
--	--	---

geelgekleurde blok is het volume dat op grond van het nieuwe bestemmingsplan is toegestaan. Op de afbeelding is te zien dat op grond van het vorige bestemmingsplan dichterbij de bestaande woningen aan de Coenderstraat mocht worden gebouwd. Daarnaast is te zien dat op het deel van het bouwvlak waar een hogere bouwhoogte is toegestaan al een vergelijkbare (en enigszins hogere) bouwphase mogelijk was.



Korrelgrootte

De bewonersgroep heeft verder bezwaar tegen het feit dat het bestemmingsplan een langgerekt bouwvolume met een lengte van 107 meter toestaat. Dat sluit niet aan bij de bestaande – pandsgewijs ontwikkelde – bebouwing. De

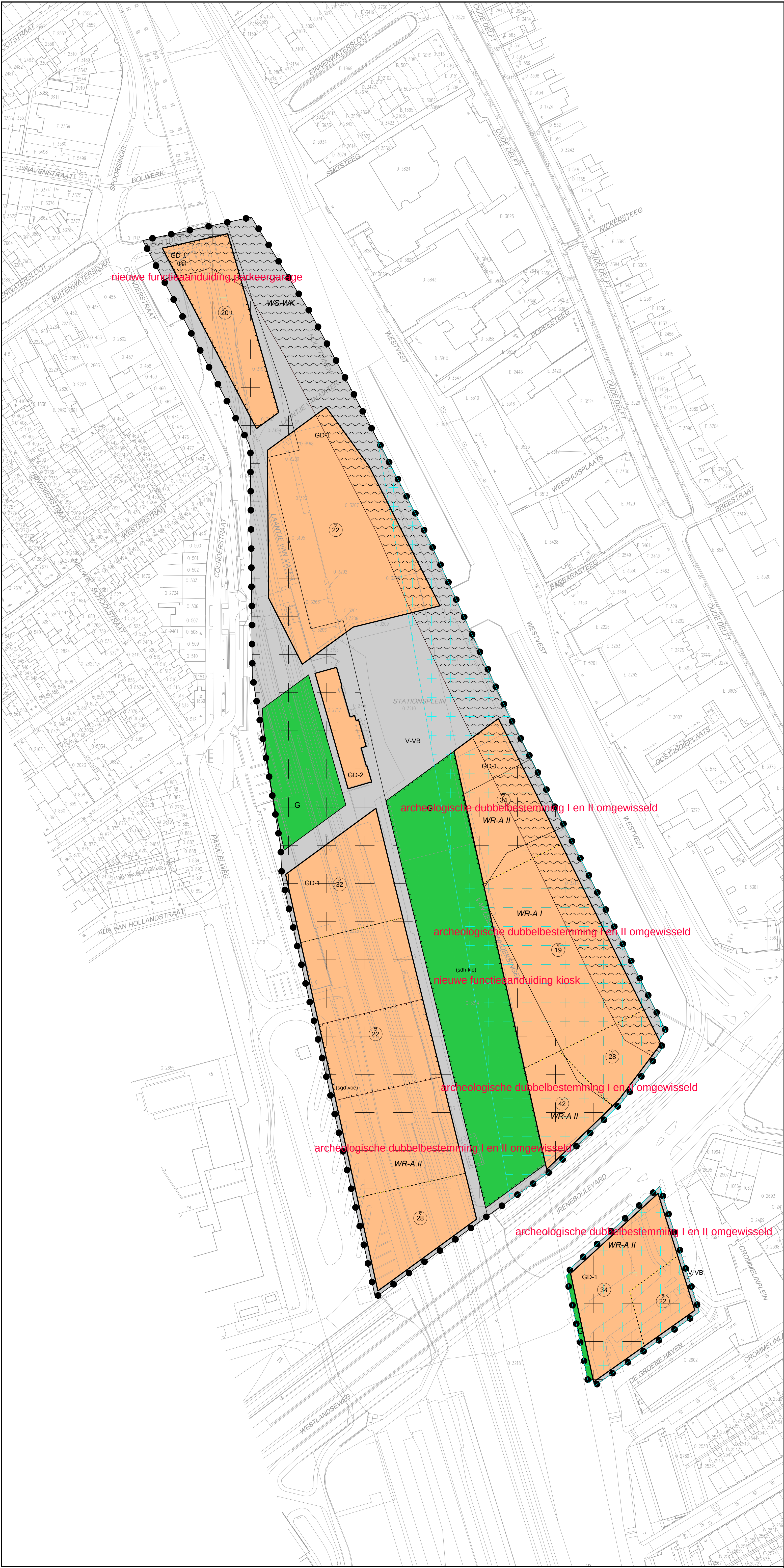
		indieners vragen om het bouwveld op te splitsen in delen met verschillende bouwhoogten en om het bouwvolume te onderbreken, bijvoorbeeld door een steeg. In het nieuwe bestemmingsplan is voor veld 1 aangesloten bij het geldende bestemmingsplan Spoorzone. In dat plan zijn voor veld 1 de maximale grenzen aangegeven waaraan de bebouwing op veld 1 moet voldoen. Het gaat daarbij om de afstand tot de bestaande bebouwing, de bouwhoogte en de grenzen waarbinnen mag worden gebouwd (het bouwvlak). Hoe de bebouwing eruit moet zien is niet vastgelegd omdat er nog geen concrete bouwplannen zijn. Binnen de grenzen uit het bestemmingsplan zijn nog verschillende invullingen en bouwvormen mogelijk. Daardoor biedt het plan ruimte om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en marktontwikkelingen (vraaggestuurd bouwen). Met het nieuwe bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden op veld 1 dus niet verruimd of substantieel gewijzigd. Door deze regeling zijn verschillende bouwvormen mogelijk. Het is mogelijk om de door de bewonersgroep gewenste variatie in bouwhoogten te realiseren en om de gevelwand te onderbreken met stegen. Het is echter ook mogelijk om een aaneengesloten gevelwand te realiseren. Dat betekent echter niet dat het plan daarom niet aanvaardbaar is en dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt te ruim zijn. De aaneengesloten gevelwand die bij veld 1 mogelijk is, is in stedelijk gebied niet ongebruikelijk en zeker niet onaanvaardbaar. Ook de bebouwing aan de overzijde van de Coenderstraat vormt over een vergelijkbare lengte een aaneengesloten front. Van belang is hierbij ook dat de door de bewonersgroep gewenste onderbreking en variërende bouwhoogte geen uitgangspunten van het Plan Busquets zijn. In het Plan Busquets en het bestemmingsplan Spoorzone is uitgegaan van aaneengesloten bebouwing op veld 1. Met de planregeling wordt dus geen bebouwing mogelijk gemaakt die niet aansluit bij oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten voor het project. Gelet op het bovenstaande is er geen reden om – in tegenstelling tot in het bestemmingsplan Spoorzone – de vorm van de bebouwing en de korrelgrootte in het nieuwe bestemmingsplan gedetailleerd vast te leggen en om bouwvormen of ontwikkelwijzen uit te sluiten. Het bestemmingsplan is er juist op gericht om flexibiliteit te bieden voor de gebiedsontwikkeling. Het vastleggen van gedetailleerde bouwregels past daar niet in. Hoe een bouwplan vorm krijgt is vooral een kwestie van architectuur en uitwerking en wordt getoetst door de Welstandscommissie op basis van de gemeentelijke welstandsnota. Het opnemen van vormgevingsaspecten zoals parcellering in het bestemmingsplan is ongewenst en kan de ontwikkeling belemmeren.
--	--	---

			<i>Dode gevel</i> De bewonersgroep heeft verder gevraagd om de plint van de bebouwing op veld 1 alleen een woonfunctie te geven omdat anders het risico bestaat dat de plint een dode gevel wordt met bijvoorbeeld alleen bergingen en expeditieruimten. Dat heeft nadelige gevolgen voor de sociale veiligheid. Het is inderdaad ongewenst dat onaantrekkelijke achtergevels aan de zijde van de Coenderstraat worden gerealiseerd. Daarom wordt bij de verdere ontwikkeling uitgegaan vanzijdige bebouwing. Het gaat hierbij echter om uitvoeringsaspecten die niet in het bestemmingsplan geregeld worden maar bij de uitwerking van de bouwplannen aan de orde komen. Het opnemen van een regeling in de planregels beperkt de flexibiliteit die het bestemmingsplan kan bieden en kan gewenste ontwikkelingen onmogelijk maken. Eén aspect kan wel in de planregels geregeld worden. In het bestemmingsplan Spoorzone was geregeld dat op de begane grond geen parkeervoorzieningen gerealiseerd mochten worden. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit uitgangspunt voor dit bouwblok overgenomen. In de planregels is vastgelegd dat inpandig parkeren alleen onder de begane grond mag plaatsvinden. Tenslotte wordt opgemerkt dat sociale veiligheid van groot belang is voor de openbare ruimte. Het is echter niet te verwachten dat de bebouwing op veld 1 ongewenste effecten op de sociale veiligheid zal hebben. De sociale veiligheid in de openbare ruimte wordt onder andere bepaald door het gebruik van de openbare ruimte en het zicht vanuit aangrenzende bebouwing op de ruimte. Het is een gegeven dat de buiten dit bestemmingsplan gelegen Coenderstraat een relatief drukke route wordt voor zowel auto- als fietsverkeer. Daarnaast staan er al veel woningen en andere gebouwen met de voorgevel naar deze ruimte, zodat er voldoende sociale ogen aanwezig zijn. In het geldende bestemmingsplan zijn geen randvoorwaarden hieromtrent nader geregeld. Bij de planuitwerking wordt ook het Politiekeurmerk Veilig Wonen gehanteerd.
7.2		Samenvatting	De bewonersgroep vraagt of het maximale oppervlak dat voor de kiosken in het stadspark is toegestaan per kiosk is of het totale oppervlak. Volgens de bewonersgroep is het maximum aantal kiosken dat het plan toestaat gezien het oppervlak van het park te beperkt om tot een levendig en leefbaar park te komen. Als voorbeeld wordt het Parc de la Vilette in Parijs genoemd. Verder merkt de bewonersgroep op dat de kiosken ook in het Park Spoorloos zijn toegestaan. Dat kan volgens de bewonersgroep niet de bedoeling zijn.

		Beantwoording	Het bestemmingsplan staat twee kiosken toe met een gezamenlijk maximumoppervlak van 50 m2. Er is geen reden om het aantal uit te breiden of het gezamenlijke oppervlak te vergroten, omdat in de naast het park gelegen nieuwbouw al verschillende publieksgerichte functies mogelijk zijn. De twee kiosken zijn daarom voldoende. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan waren de kiosken ook mogelijk in het parkje Spoorloos. Omdat daar geen kiosk is voorzien, is deze mogelijkheid voor dit parkje geschrapt uit het bestemmingsplan.
7.3		Samenvatting	De bewonersgroep merkt op dat een belangrijk uitgangspunt van het Plan Busquets was dat de korrelgrootte en de bouwhoogte moeten aansluiten op het omliggende gebied. Dat uitgangspunt is met het nieuwe bestemmingsplan losgelaten. De hoeksteengebouwen aan het stationsplein zijn te hoog. Als deze gebouwen aan willen sluiten op de omgeving, zou de maximale hoogte 16 meter moeten zijn of hooguit de hoogte van het stadskantoor/stationsgebouw. De bouwhoogte heeft tot gevolg dat het oude stationsgebouw niet de ruimte krijgt die het monument verdient. Als het nodig is om meer bouwvolume te realiseren, kan dat worden gecompenseerd met meer bouwhoogte langs de Ireneboulevard. Dit is een brede doorgaande weg met een grotere afstand tot de nabijgelegen bebouwing. De hogere bouwhoogte kan hier aansluiten bij de wijken Voorhof en Buitenhof. De bewonersgroep vraagt om uit te gaan van maximaal 20 meter bouwhoogte bij het stationsplein en vervolgens oplopend tot 34/40 meter bij de Ireneboulevard.
		Beantwoording	De forse hoeksteengebouwen vormen een belangrijk onderdeel van het Plan Palmbout en het IOP. De hoeksteengebouwen bij het station vormen een zeker contrast met het monumentale stationsgebouw. In de stedenbouwkundige visie zoals opgenomen in het IOP en het Plan Palmbout ontstaat juist een interessante combinatie van groter gebouwen en kleinere gebouwen. Het contrast is ruimtelijk aanvaardbaar en niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving. Voor de aanvaardbaarheid van het plan is het niet noodzakelijk om de hogere bebouwing aan de Ireneboulevard te concentreren en de hoogte aan de stationszijde te beperken. Gelet op de ligging bij het OV-knooppunt is het ook logisch om daar veel programma toe te laten en niet langs de Ireneboulevard. De ligging verder van de Ireneboulevard is ook gelet op de geluidssituatie beter voor bijvoorbeeld woningen.

7.4		Samenvatting	De bewonersgroep heeft verder een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-hogerewaardenbesluit. Volgens de bewonersgroep kiest de gemeente Delft voor een minder duurzame oplossing door voor de nieuwe woningen hogere waarden vast te stellen en niet te kiezen voor aanpassingen aan de gevel of een andere verkeersafwikkeling. Verder is de bewonersgroep van oordeel dat de (verlengde) Coenderstraat als 30 km-weg moet worden ingericht of dat een vergoeding moet worden gegeven voor het geluidwerend maken van de bestaande gevels.
		Beantwoording	De zienswijze tegen het ontwerp-hogerewaardenbesluit is besproken bij het hogere waardenbesluit. Dit besluit is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Het verzoek om van de Coenderstraat een 30 km-weg te maken en om de bestaande woningen te isoleren is ook aan de orde geweest bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Spoorzone' in 2006. Met dat plan is de wijziging van de Coenderstraat mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan 'Van Leeuwenhoekkwartier Noord' heeft geen betrekking op deze weg. De Coenderstraat ligt buiten het plangebied van dit plan. In het kader van het bestemmingsplan 'Spoorzone' is onderzoek gedaan naar de verkeersintensiteiten op de Coenderstraat en de gevolgen voor de geluidbelasting op de bestaande woningen. Naar aanleiding daarvan is in de zienswijzen tegen het bestemmingsplan 'Spoorzone' gevraagd om een 30 km-regime in te voeren en om de woningen te isoleren. In de nota zienswijzen is toegelicht dat daarvoor geen aanleiding bestond omdat er in de Coenderstraat geen locaties zijn waar een wezenlijke toename van de geluidshinder aan de gevel optreedt als gevolg van de reconstructie tot wijkontsluitingsweg. Bij de woningen aan de Parallelweg werd een lichte toename geconstateerd. Bij de woningen aan de Coenderstraat 1-52 was geen sprake van een toename maar van een afname van het verkeerslawaaï. Dit is het gevolg van het toepassen van geluidsarm asfalt in plaats van de bestaande klinkerverharding en het feit dat de weg is verschuift. Gelet hierop bestond geen aanleiding voor het invoeren van een snelheidsbeperking of het isoleren van de woningen. Dit is met het nieuwe bestemmingsplan niet veranderd. Het bestemmingsplan leidt niet tot een intensivering van het verkeer op de Coenderstraat. Het programma dat kan worden gebouwd neemt met het nieuwe bestemmingsplan niet toe. Van belang is daarbij ook dat het nieuwe bestemmingsplan uitgaat van een aanzienlijk lager woningaantal dan het vorige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan leidt niet tot een andere

			situatie op de Coenderstraat dan het huidige bestemmingsplan Spoorzone.
		Aanpassing	Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat op veld 1 parkeren alleen onder de begane grond is toegestaan. Daarnaast is vastgelegd dat kiosken alleen in het Van Leeuwenhoekpark gerealiseerd mogen worden en niet in het Park Spoorloos.
8.	2127637	Samenvatting	Delfia Batavorum verwijst naar de reactie die zij heeft gegeven op het Plan Palmbout. Delfia Batavorum heeft toen opgemerkt dat het bouwblok bij het Bolwerk te groot van schaal is en concurreert met de bouw van het stadskantoor/station. Dit bouwblok zal opnieuw moeten worden bestudeerd in het kader van de historische situatie bij het Bolwerk en als schakel tussen de drie oude stadsdelen Westerkwartier, Hof van Delft en de Binnenstad. Gezien het feit dat er in het te wijzigen bestemmingsplan geen aanpassingen van dit bouwblok worden voorgesteld verzoeken wij u dit bouwblok alsnog aan te passen, vergelijkbaar met het huidige vigerende bestemmingsplan. Verder ondersteunt Delfia Batavorum in het algemeen de zienswijzen die vanuit de buurt zijn en worden aangedragen.
		Beantwoording	Naar aanleiding van de zienswijze is aan Delfia Batavorum gevraagd om de zienswijze nader toe te lichten. Daarbij is gebleken dat Delfia Batavorum bezwaar heeft tegen de bouwhoogte die het bestemmingsplan op veld 1 toestaat. De hoogte past naar het oordeel van Delfia Batavorum niet in de omgeving. Dit bezwaar is ook aangevoerd in de zienswijzen van de Belangenvereniging Olofsbuurt en de bewonersgroep Coenderstraat/Parallelweg. Bij de bespreking van deze zienswijzen is hierboven uitgebreid ingegaan op de bouwhoogte die het bestemmingsplan toelaat en de daartegen gerichte bezwaren. Voor de bespreking van het bezwaar van Delfia Batavorum wordt naar de bespreking van de zienswijzen van de Belangenvereniging en de bewonersgroep verwezen.
		Aanpassing	Deze zienswijze heeft niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid.



Plangebied
Van Leeuwenhoekkwartier Noord

- Enkelbestemmingen**
- GD-1 Gemengd - 1
 - GD-2 Gemengd - 2
 - G Groen
 - V-VB Verkeer - Verblijfsgebied

- Dubbelbestemmingen**
- WR-A I Waarde - Archeologie I
 - WR-A II Waarde - Archeologie II
 - WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen
vrijwaringszone - straatpad

- Functieaanduidingen** nieuwe functieaanduidingen
- PG parkeergarage
 - SDH-KIO specifieke vorm van detailhandel - kiosk
 - SGD-VOE specifieke vorm van gemengd - voetgangersroute

Bouwvlakken
bouwvlak

Maatvoeringen
22 maximum bouwhoogte (m)

Wijzigingskaart

status	
Voorontwerp	XXX
Ontwerp	XXX
Vastgesteld	XXX
Onherroepelijk	XXX

Bestemmingsplan Van Leeuwenhoekkwartier Noord
– vaststelling –



Gemeente Delft

datum: 11–11–2015 schaal: 1:1000

getekend			
R.Ruigrok			

plan identificatie	wijz.
NL.IMRO.0503.BP0042–	