

Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad

Van : college van B&W
Datum : 05-03-2019
Pfh. : M. Huijsmans
Steller : M.M.H.M. Tiekstra-Braun
tel.nr. : 06-10826086
e-mail : mtiekstra@delft.nl
Registratie nr. : 3885514
BBV nr. : 3885512
Griffie nr. : 1910139

Onderwerp : vaststelling bestemmingsplan Woningbouw Abtswoudseweg

Gevraagde beslissing:

1. De indieners van de zes zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan in hun zienswijze te ontvangen. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.
2. Aan geen van de zienswijzen tegemoet te komen;
3. Het bestemmingsplan Woningbouw Abtswoudseweg met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0061-2001 langs elektronische weg vast te stellen waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO.0503.BP0061-2001 als ondergrond is gebruikt.
4. De analoge verbeelding van het bestemmingsplan Woningbouw Abtswoudseweg vast te stellen.
5. 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.
6. Het bestemmingsplan Woningbouw Abtswoudseweg ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen.
7. Aan burgemeester en wethouders te delegeren de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan en de bevoegdheid tot het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan behorende bij een wijzigingsplan ex artikel 3.6, eerste lid, onder a, Wro.

Samenvatting

Ter plaatse van de Abtswoudseweg tussen nummer 6 en 16 is een verzoek gekomen om de bestemming te herzien. De voorgenomen woningbouwontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 7 tot 9 rijwoningen.

1. Aanleiding

Op verzoek van de ontwikkelaar is dit bestemmingsplan opgesteld. Het biedt een flexibel, doch rechtszeker kader om de gewenste ontwikkeling te realiseren.

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 is gelegd van 15 november 2018 tot en met 26 december 2018 met de mogelijkheid voor een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn zes zienswijzen ingediend.

B Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Woningbouw Abtswoudseweg wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad van Delft aangeboden.

4. Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Een actueel juridisch planologisch kader voor het faciliteren van de ontwikkeling.

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

Vaststelling van het bestemmingsplan.

6. Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

De kosten voor zijn middels een anterieure overeenkomst verhaald bij de ontwikkelaar.

7. Communicatie

De indieners van de zienswijzen krijgen de Nota Zienswijzen toegestuurd. De commissie Ruimte en Verkeer kan indieners in de gelegenheid stellen in te spreken bij de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

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 (identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0061-2001)
- Regels
- Nota Zienswijzen

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,

J.M. van Bijsterveldt

,burgemeester.

mr. J. Krul

,secretaris.

Raadsbesluit

Datum : 28 maart 2019
Registratie nr. : 3885514
BBV nr. : 3885512
Griffie nr. : 1910139

Onderwerp : vaststelling bestemmingsplan Woningbouw Abtswoudseweg

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 5 maart 2018,

Gezien het advies van de commissie Ruimte en Verkeer;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat het noodzakelijk is een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor Woningbouw Abtswoudseweg, zoals nader is aangegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan;

dat het plan op 1 december 2017 is verzonden om overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

dat het ontwerpbestemmingsplan vervolgens vanaf 15 november 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze periode zes 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:

Gevraagde beslissing:

1. De indieners van de zes zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan in hun zienswijze te ontvangen. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.
2. Aan geen van de zienswijzen tegemoet te komen;
3. Het bestemmingsplan Woningbouw Abtswoudseweg met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0061-2001 langs elektronische weg vast te stellen waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO.0503.BP0061-2001 als ondergrond is gebruikt.
4. De analoge verbeelding van het bestemmingsplan Woningbouw Abtswoudseweg vast te stellen.
5. 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.
6. Het bestemmingsplan Woningbouw Abtswoudseweg ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen.
 7. Aan burgemeester en wethouders te delegeren de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan en de bevoegdheid tot het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan behorende bij een wijzigingsplan ex artikel 3.6, eerste lid, onder a, Wro.

Aldus vastgesteld het bestemmingsplan Woningbouw Abtswoudseweg bestaande uit een verbeelding NL.IMRO.0503.BP0061-2001 en de regels, vergezeld gaande van een toelichting in de openbare raadsvergadering van 28 maart 2019.

J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart

,burgemeester.

Drs. R.G.R. Jeene CMC

,griffier.

Nota Zienswijzen

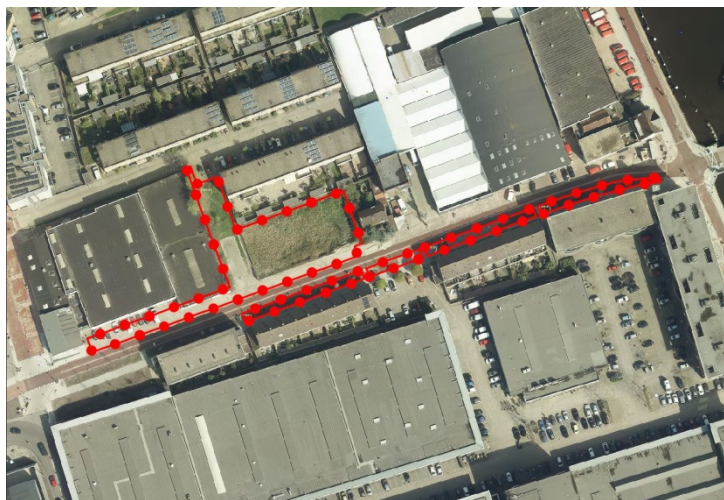
Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan *Woningbouw Abtswoudseweg*

Gemeente Delft
Afdeling Ruimte Advies en Economie
Februari 2019

1. Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op enkele rijwoningen aan de Abtswoudseweg. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden ruimtelijke en juridische kaders voor de bouw en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied vastgelegd. Het bestemmingsplan heeft van 15 november 2018 tot en met 26 december 2018 als ontwerp ter visie gelegen.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (in rood)

Ingekomen zienswijzen

De schriftelijke zienswijzen worden hieronder weergegeven. De naw-gegevens van natuurlijke personen worden niet weergegeven aangezien 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 zienswijze. De zienswijzen van belangenverenigingen en bedrijven worden wel met naam genoemd. Er zijn gedurende de tervisielegging 6 zienswijzen binnengekomen. Deze worden in deze nota kort samengevat. Gedurende de tervisielegging zijn twee zienswijzen per e-mail binnengekomen. De mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen per e-mail is niet opengezet door de gemeente Delft. Dit is middels een brief aan de reclamanten medegedeeld. Reclamanten is verzocht om binnen twee weken hun zienswijze alsnog per post aan de gemeenteraad te verzenden. Beide reclamanten hebben hun zienswijze tijdig per post aan de gemeente verzonden.

Alle ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk verklaard.

Nr.	Datum binnenkomst	Verseonnummer
1. Buurtvereniging Delftzicht	21-12-2018	3840721
2.	12-02-2019	3846402
3.	12-02-2019	3033628
4.	27-12-2018	3841401
5.	24-12-2018	3840732
6.	27-12-2018	3841404

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in deze nota.

3 Beantwoording individuele zienswijze

Nr.	Punt	Samenvatting	Beoordeling
1.	1	Samenvatting	De buurtvereniging vindt het vreemd dat de verharding van de weg buiten de grenzen van het bestemmingsplan zijn gelaten.
		Beoordeling	De begrenzing van het bestemmingsplan is zodanig gekozen dat enkel de gronden waar dit plan betrekking op heeft, voor zover nodig, binnen de grenzen zijn opgenomen. Dit resulteert in de strook met woningen en bijbehorende parkeerplaatsen en een brede groenstrook. De groenstrook is opgenomen vanwege het feit dat dit groen ook wordt ingezet als waterberging.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	2	Samenvatting	De buurtvereniging vindt dat bij de uitwerking van de woningen rekening gehouden moet worden met de bezonning en privacy van nabijgelegen woningen.
		Beoordeling	In het bestemmingsplan is een bezonningsstudie (d.d. 4 januari 2018) opgenomen waaruit naar voren komt dat er nagenoeg geen schaduw hinder op de omliggende woningen zal plaatsvinden. Voor het bepalen of er schaduw hinder op omliggende woningen optreedt wordt gebruik gemaakt van de zogenoemde TNO-norm. Deze norm bepaalt dat er gedurende de dagen in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober minimaal 2 uur zonlicht op een gevel moet vallen. Aan deze norm wordt voldaan.

			Ten aanzien van privacy geldt dat de afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen circa 18 meter bedraagt. Hierbij is gemeten van achtergevel naar achtergevel. Op een dergelijke afstand kan er sprake zijn van enige herkenbaarheid, maar dit wordt niet gezien als inbreuk op privacy. In binnenstedelijk gebied is het gebruikelijk dat woningen op deze afstand van elkaar gebouwd worden.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	3	Samenvatting	De buurtvereniging is van mening dat deze ontwikkeling niet beoordeeld kan worden zonder dat er een complete visie op de hele Abtswoudseweg is. De buurtvereniging is van mening dat er geen zicht is op hoe de woningen uit dit bestemmingsplan zich verhouden tot de aanwezige kwaliteiten in het gebied.
		Beoordeling	Voor de Abtswoudseweg bestaat in verschillende beleidsdocumenten, zoals het groenbeleid, de gemeentelijke structuurvisie en de Visie openbare ruimte een visie voor de ontwikkeling van de openbare ruimte als een onderdeel van de belangrijke oostwest-route voor fietsverkeer enerzijds en anderzijds voor ecologie en groen. De Abtswoudseweg is aan het veranderen van een gebied met bedrijvigheid naar een woongebied. Het realiseren van 7 tot 9 rijwoningen is onderdeel van deze transformatie. Bij het bepalen van de bouwgrenzen is gekeken naar de overige woningen in het gebied. De rooilijn is gelijk getrokken met de rooilijn van Abtswoudseweg 6. Ten aanzien van de hoogte van de woningen is gekeken welke bouwhoogte passend is in dit gebied. Hierbij is aansluiting gezocht bij de woningen aan de overzijde van de Abtswoudseweg. Deze woningen zijn uitgevoerd in twee lagen met een kap. Dit wordt ook voor de nieuw te realiseren woningen passend geacht. Deze uitgangspunten zijn toentertijd ook opgenomen in het planuitwerkingskader dat voor deze ontwikkeling is geschreven.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	4	Samenvatting	Volgens de buurtvereniging is er geen visie op de verkeersafwikkeling in dit gebied.
		Beoordeling	In het Lokaal verkeers- en vervoersplan is opgenomen dat gemotoriseerd verkeer binnen een acceptabele tijd ontsluitingswegen en stroomwegen moet kunnen bereiken. De wijk Delftzicht wordt via de wijkontsluitingswegen Ireneboulevard, Nieuwe Gracht en Deltaweg ontsloten voor gemotoriseerd verkeer. Deze wegen sluiten aan op de gebiedsontsluitingswegen Westlandseweg en Deltaweg/Schieweg. De Engelsestraat aan de westzijde van de wijk sluit direct aan op bovengenoemde wijkontsluitingswegen. De noordzijde van de Engelsestraat sluit aan, via een halve aansluiting, op de Ireneboulevard. Aan de zuidzijde sluit de Engelsestraat aan op de Nieuwe Gracht/Deltaweg.

			De wegen aan de oostzijde (Hooikade – Zuideinde) en zuidzijde (Abtswoudseweg) van de wijk maken onderdeel uit van het hoofdfietsnetwerk. Dit zijn drukke fietsroutes, die zijn ingericht als fietsstraten. De prioriteit op de wegen ligt bij de fietser. Het is daarom ongewenst om deze wegen te belasten met extra gemotoriseerd verkeer. De ruimtelijke ontwikkeling voor het gemotoriseerd verkeer wordt daarom via de Laan van Braat en Engelsestraat ontsloten. De ontsluiting van de woningen en de verkeersafwikkeling is hiermee voldoende onderbouwd.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.	1	Samenvatting	Reclamant is van mening dat er te weinig communicatie en participatie mogelijk is geweest op het bestemmingsplan.
		Beoordeling	De gemeente heeft als wettelijke taak bekend te maken dat een bestemmingsplan wordt voorbereid en ter visie wordt gelegd. Gedurende de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan is een inloopavond georganiseerd. Het is niet gebruikelijk dat de gemeente meer aan communicatie doet inzake bestemmingsplannen. Daarnaast is er in een voorstadium ook een informatieavond door de toenmalige ontwikkelaar gehouden.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	2	Samenvatting	Een samenhangende visie op het gehele gebied ontbreekt.
		Beantwoording	Zie de beantwoording van zienswijze 1.3
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	3	Samenvatting	Reclamant is van mening dat de groenstrook te breed is en dat dit ongebruikelijk in een hoog stedelijk gebied. Daarnaast is de reclamant van mening dat de groenstrook nergens anders op groen aansluit en daarom te breed is.
			De Abtswoudseweg is onderdeel van een belangrijke schakel binnen het ecologisch netwerk op stedelijk niveau. Dit is vastgelegd in het groenbeleid. Een dergelijke verbinding heeft een bepaalde maatvoering nodig om geschikt te maken voor o.a. kleine zoogdieren, insecten als vlinders en bijen, vogels etc. Er kan gesteld worden dat hoe breder de groenstrook is, hoe beter deze kan functioneren. Bij het bepalen van de inrichting van de Abtswoudseweg is geprobeerd de groenstrook zo breed mogelijk te maken, zonder dat dit ten koste gaat van de fietser en voetganger.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	4	Samenvatting	Door de ecologische zone komt de ontsluiting van het gebied in het geding. De woningen zijn enkel aan de zij- en achterkant ontsloten voor autoverkeer.
		Beantwoording	Om de Abtswoudseweg als fietsstraat goed tot zijn recht te laten komen zijn de woningen bewust niet aan de voorzijde ontsloten. De Laan van Braat heeft voldoende capaciteit om het verkeer van

			de nieuwe woningen goed af te kunnen wikkelen.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	5	Samenvatting	Reclamant pleit voor een ventweg richting de Engelsestraat voor bestemmingsverkeer die het Zuideinde met de Engelsestraat en Nieuwe Gracht met elkaar verbindt. Halverwege zou ook een extra fietsverbinding naar Leeuw en Stein moeten komen.
		Beantwoording	De Abtswoudseweg vormt voor fietsers en gemotoriseerd verkeer de verbinding tussen de Engelsestraat en het Zuideinde. Via de Engelsestraat kan de Nieuwe Gracht worden bereikt. De Abtswoudseweg maakt onderdeel uit van het hoofdfietsnetwerk en is een van de drukste fietsroutes in Delft. Recent is deze straat daarom ingericht als fietsstraat om de fietsstromen goed te faciliteren. Vanaf het moment dat de Abtswoudseweg is ingericht als fietsstraat geldt dat gemotoriseerd verkeer te gast is. Het aanleggen van een ventweg is verkeerskundig niet noodzakelijk en ook niet zinvol, daarnaast zou dit extra ruimte in beslag nemen wat ten koste gaat van de ecologische zone langs de Abtswoudseweg.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		Samenvatting	Reclamant verzoekt om de voortuinen en de inrichting van de openbare ruimte aan te passen zodat de Abtswoudseweg voor de ontsluiting van de woningen gaat zorgen. Door de ontsluiting aan de andere zijde (Laan van Braat) te realiseren komt er onevenredig veel verkeer door deze woonstraat.
		Beantwoording	De toename van het verkeer op de Laan van Braat kan goed afgewikkeld worden op deze straat. Er is voldoende capaciteit aanwezig. De inrichting van de voortuinen en openbare ruimte is bewust zo gekozen om de ecologische zone zo goed mogelijk in te kunnen richten.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		Samenvatting	Reclamant geeft aan dat er nog geen concrete bouwplannen zijn voor dit kavel en er daarom ook nog geen reden is voor vaststelling van dit bestemmingsplan.
		Beantwoording	De ontwikkelaar is momenteel in gesprek met diverse bouwers en de bouwplannen zijn nagenoeg gereed. Er is daarom wel belang om het bestemmingsplan zo snel mogelijk vast te stellen. Zonder bestemmingsplan ligt er geen planologisch kader dat dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning voor bouwen.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		Samenvatting	Reclamant vreest voor overlast van koplampen ter plaatse van het parkeerterrein waar hij tegenover woont. Reclamant pleit voor een groene afscheiding tussen het parkeerterrein en de straat.

		Beantwoording	Op dit moment heeft de reclamant haaksparkerplaatsen tegenover zijn woning. Dit zal wijzigen naar een inrit van een parkeerterrein. Vanwege het feit dat er nu al haaksparkerplaatsen aanwezig zijn, is enige hinder op dit moment ook al aanwezig. Wij begrijpen dat reclamant een grotere mate van overlast zou kunnen ervaren door de wijziging in de situatie. Het betreffende parkeerterrein krijgt een omvang van circa 12 tot 16 parkeerplaatsen. Dit brengt gemiddeld genomen 24 tot 32 verkeersbewegingen per dag met zich mee. Het zal daarom dus geen continue af- en aanrijden van auto's tot gevolg hebben. Mede in verband met grondeigendommen is het niet mogelijk om de inrit van het parkeerterrein anders te situeren. Ook is het ter plaatse niet mogelijk om een groene afscheiding te plaatsen. Deze zou dan op de stoep van Laan van Braat aangeplant moeten worden. De breedte van de stoep is hiervoor niet toereikend. Gezien het feit dat het om een beperkt aantal verkeersbewegingen per dag gaat zal er geen sprake zijn van een onaanvaardbare situatie.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		Samenvatting	Reclamant verzoekt de gemeente om de inrichting van het parkeerterrein zo aangenaam mogelijk te maken middels het plaatsen van enkele bomen op het parkeerterrein.
		Beantwoording	Binnen de bestemming Verkeer – verblijfsgebied is het mogelijk bomen (dan wel ander groen) te planten. Het parkeerterrein is in eigendom van de ontwikkelaar en wordt ook door de ontwikkelaar ingericht.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.	1	Samenvatting	Reclamant mist een afweging waarom de voortuinen en een ecologische zone aan de voorzijde beter zijn dan een groene achtertuin van 11 meter diep.
		Beoordeling	De ecologische zone is vastgelegd in het groenbeleid van de gemeente en wordt zo breed mogelijk gemaakt om zo goed mogelijk te kunnen functioneren. De ecologische zone is in eigendom van de gemeente, wat tot positief gevolg heeft dat deze zone ook groen zal blijven. Met het opnemen van een bestemming tuin wordt voorkomen dat de gehele voortuin volgebouwd kan worden. Hiermee wordt een deel van het vergunningvrij bouwen zoals dat is vastgelegd in het besluit omgevingsrecht uitgesloten. In de achtertuin is het niet mogelijk om groen te handhaven, aangezien dit privéterrein is en aangezien bebouwing hier grotendeels vergunningvrij opgericht kan worden.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	2	Samenvatting	Er is volgens de reclamant geen noodzaak tot het aanleggen van de ecologische zone aan de noordzijde van de Abtswoudseweg.
		Beoordeling	Zie beantwoording zienswijze 2.3.

		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	3	Samenvatting	Reclamant constateert dat door de ecologische zone en de plaats van de rooilijn de afstand tussen de achtergevels nog kleiner is geworden. Reclamant is van mening dat de afstand tussen de achtergevels van de woningen aan de Laan van Braat en de nieuw te bouwen woningen aan de Abtswoudseweg te klein is. Door de huidige verkaveling zal het woongenot achteruit gaan.
		Beoordeling	De rooilijn is stedenbouwkundig wenselijk om in de gehele straat een eenduidig beeld te creëren. Voor de breedte over de ecologische zone wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.3. Aangezien de woningen aan de Laan van Braat vooralsnog een redelijk vrij uitzicht hebben, is het juist dat dit uitzicht minder wordt naar aanleiding van de ontwikkeling van deze woningen. Ten aanzien van de korte afstand tussen de achtergevels van de woningen kan gesteld worden dat een afstand van 18 meter in een hoog stedelijk gebied als dit niet zorgt voor onevenredige hinder. Daarnaast is er vaste jurisprudentie (zie onder andere: ECLI:NL:RVS:2016:2615) ten aanzien van vermindering van uitzicht. <i>“De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State stelt voorop dat geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.”</i>
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	4	Samenvatting	Reclamant verwijst in zijn zienswijze naar het ontwikkelplan NSD-terrein uit 2003. Hij geeft aan dat hij zijn woning toentertijd heeft gekocht met het idee dat er een afstand van 23.5 meter zou ontstaan tussen zijn woning en de toekomstige woningen. Door het terugleggen van de rooilijn is de afstand tussen de woningen nog maar 18 meter. Reclamant wenst dat het bouwplan wordt aangepast zoals voorgesteld in 2003.
		Beoordeling	Er kunnen geen rechten ontleend worden aan een ontwikkelplan uit 2003. Dit document is toen opgesteld en vastgesteld met de kennis die op dat moment bekend was. Inmiddels is dit ontwikkelplan 16 jaar oud en ingehaald door de tijd. Dit ontwikkelplan wordt daarom niet op deze manier gerealiseerd.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.	1	Samenvatting	Reclamant geeft aan dat hij zijn woning toentertijd heeft gekocht met het idee dat het ontwikkelplan NSD-terrein uit 2003 ontwikkeld zou worden. Door de komst van de ecologische zone zijn de nieuwe woningen naar achteren verplaatst, waardoor de afstand tussen de achtergevels kleiner is geworden dan gedacht.
		Beoordeling	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van

			zienswijze 3.3 en 3.4.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	2	Samenvatting	Door de komst van de ecologische zone zijn de achtertuinen van de woningen kleiner geworden. Reclamant is van mening dat dergelijk kleine tuinen niet passen bij woningen in een middeldure/dure prijsklasse.
		Beoordeling	De verkoopprijs van de woningen is op het moment van vaststellen van dit bestemmingsplan nog niet bekend. Ten aanzien van de oppervlakte van de achtertuin wordt geconstateerd dat het hier gaat om stadswoningen in een hoog stedelijk milieu. Grote tuinen zijn daar lang niet altijd mogelijk en ook niet noodzakelijk.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	3	Samenvatting	Door de kleine afstand tussen de achtergevels zal er minder zonlicht in de bestaande woningen aanwezig zijn.
		Beoordeling	In de toelichting van het bestemmingsplan is een bezonningsstudie toegevoegd. Hieruit blijkt dat er geen onevenredige schaduwinder als gevolg van de nieuwe woningen te verwachten is. Zie hiervoor ook de beantwoording van zienswijze 1.2
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	4	Samenvatting	Reclamant geeft aan dat bij planschade uitgegaan wordt van een invloedsgrens van 23 meter vanaf een ontwikkeling. Bij een kleinere afstand kan er sprake zijn van gezichtsherkenning. De achtergevels worden hier op circa 18 meter van elkaar gerealiseerd. Dit leidt tot een inbreuk van privacy.
		Beoordeling	In een hoog stedelijk milieu, zoals ook in Delft, is het niet ondenkbaar dat achtergevels op 18 meter van elkaar worden ontwikkeld. Zie hiervoor ook de beantwoording van zienswijze 3.3. Ten aanzien van planschade kunnen reclamanten binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot het verhalen van planschade indienen. Dit is een afzonderlijke procedure en op https://www.delft.nl/wonen/bestemmingsplannen/vergoeding-voor-planschade vindt u meer informatie met betrekking tot de procedure en het indienen van een verzoek tot planschade.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	5	Samenvatting	Achter deze locatie is een aantal woningen voor verstandelijk gehandicapten aanwezig. Een kleine afstand tussen de verschillende woningen leidt tot meer geluidoverlast.
		Beoordeling	Het is de gemeente bekend dat deze woonvorm hier aanwezig is. In het stedelijk gebied is er sowieso sprake van een bepaalde mate van achtergrondgeluid (zoals weg- en railverkeerslawaaï). Het toevoegen van enkele rijwoningen in dit stedelijke gebied zal niet zorgen voor onevenredige

			hinder op de omgeving.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	6	Samenvatting	Reclamant mist een afweging waarom de voortuinen en een ecologische zone aan de voorzijde beter zijn dan een groene achtertuin van 11 meter diep.
		Beoordeling	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze 3.1.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	7	Samenvatting	Reclamant is van mening de nieuwe woningen niet voldoende bereikbaar zijn. Reclamant denkt dat laden en lossen aan de voorzijde van de woningen (op het fietspad) moet plaatsvinden. Een middeldure eengezinswoning moet tot redelijke afstand benaderbaar zijn.
		Beoordeling	Gezien het feit dat bijna alle auto's op het naastgelegen parkeerterrein geparkeerd kunnen worden, is het geborgd dat de woningen goed bereikbaar zijn. Ten aanzien van laden en lossen gaan wij ervanuit dat reclamant doelt op bijvoorbeeld het uitladen van boodschappen. Dit vindt eveneens via de parkeerplaatsen plaats. Het is niet de bedoeling en niet de verwachting dat laden en lossen, als bedoeld met grote vrachtwagens aan Abtswoudseweg plaats gaat vinden.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	8	Samenvatting	Reclamant stelt dat de ecologische zone het gebied voor voetgangers afsluit.
		Beoordeling	Naast de ecologische zone is in het ontwerp van de openbare ruimte rekening gehouden met een voetpad tussen de woningen en de ecologische strook. Het gebied is daarmee voldoende bereikbaar voor voetgangers.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5.	1	Samenvatting	Reclamant vindt het vreemd dat de Abtswoudseweg an sich niet is meegenomen binnen de grenzen van het bestemmingsplan, terwijl het groen wel is meegenomen.
		Beoordeling	De Abtswoudseweg is reeds opgenomen in een bestemmingsplan. Het groen dat hier is bestemd is noodzakelijk voor de benodigde waterberging van de woningen en derhalve binnen de grenzen van dit plan opgenomen. Zie ook de beantwoording onder zienswijze 1.1.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	2	Samenvatting	Reclamant vraagt aandacht voor het privacy probleem dat volgens hem ontstaat met de ontwikkeling van de woningen.
		Beoordeling	Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy. Er is in dit stedelijke gebied voldoende ruimte tussen de woningen waardoor er geen onevenredige aantasting van de privacy plaatsvindt.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	3	Samenvatting	Reclamant is van mening dat deze ontwikkeling niet beoordeeld kan worden zonder dat er een

			complete visie op de hele Abtswoudseweg is. Reclamant is van mening dat er geen zicht is op hoe de woningen uit dit bestemmingsplan zich verhouden tot de aanwezige kwaliteiten in het gebied.
		Beoordeling	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze 1.3
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	4	Samenvatting	Volgens de reclamant is er geen visie op de verkeersafwikkeling in dit gebied.
		Beoordeling	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze 1.4.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	5	Samenvatting	Reclamant is van mening dat het plangebied wordt gebruikt als foerageergebied voor vleermuizen.
		Beoordeling	Uit ecologische onderzoek (zie toelichting bestemmingsplan paragraaf 4.3.1) is gebleken dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van essentieel foerageergebied voor vleermuizen. Dat betekent dat de gunstige staat van instandhouding van de vleermuizen niet aangetast wordt als gevolg van deze ontwikkeling. Nader ecologisch onderzoek is daardoor niet noodzakelijk.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	6	Samenvatting	Reclamant vindt dat de huismus als gevolg van deze ontwikkeling in zijn leefgebied wordt beperkt.
		Beoordeling	Naar aanleiding van nader onderzoek (met kenmerk 16.091 d.d. 20-11-2017) naar het voorkomen van de huismus in het gebied is in het zuidelijke deel van de Abtswoudseweg extra groen gerealiseerd. Dit is een mitigerende maatregel. De huismussen die zich nu in of in de directe nabijheid van het plangebied bevinden kunnen daarom “verhuizen” naar het reeds ingerichte groen deel aan de zuidzijde. Bij de inrichting van dit stuk is rekening gehouden met het type leefgebied waar de huismus veel voorkomt.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	7	Samenvatting	Reclamant verwijst in zijn zienswijze naar een toezegging van Wethouder Huijsmans inzake een gezamenlijke visie op het gebied Abtswoudseweg-Mercuriusweg.
		Beoordeling	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze 1.3.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	8	Samenvatting	Reclamant is van mening dat in de planregels niet voldoende is geborgd wat voor woningen hier gerealiseerd gaan worden.
		Beoordeling	Het is juist dat in de planregels niet is vastgelegd welke woningen hier gebouwd worden. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat het in dit geval gaat om 7 tot 9 rijwoningen. Met het vastleggen van het bouwvlak en de maximum bouwhoogte is de ruimtelijke uitstraling van de woningen voldoende geborgd.

		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	9	Samenvatting	Het is reclamant niet duidelijk wat met langzaamverkeersverbinding wordt bedoeld aangezien een begrip hiervoor niet in de planregels is opgenomen. Ook vraagt reclamant zich af of hij van deze verbinding gebruik kan maken.
		Beoordeling	Op het moment dat er voor bepaalde begrippen geen definitie in de begripsbepalingen is opgenomen wordt teruggevallen op de betekenissen uit het Nederlandse woordenboek. Met langzaam verkeer worden fietsers en voetgangers bedoeld. Deze verbinding is openbaar toegankelijk.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	10	Samenvatting	De regels van het bestemmingsplan laten dakterrassen op aan- en uitbouwen toe. Dit leidt tot extra inbreuk op privacy.
		Beoordeling	De regeling voor dakterrassen is een regeling die in nagenoeg de hele gemeente van toepassing is. Wij zien geen reden om deze regeling in het kader van dit plan aan te passen. Ten aanzien van privacy dient hier opgemerkt te worden dat het een ontwikkeling in stedelijk gebied betreft. Daarbij is het gebruikelijk dat de afstand tussen verschillende woningen kleiner is dan bijvoorbeeld in een buitengebied.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	11	Samenvatting	Reclamant is van mening dat de ecologische zone te breed is.
		Beoordeling	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze 2.3.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	12	Samenvatting	Reclamant is van mening dat er in de ecologische zone veel zwerfafval ligt.
		Beoordeling	Dit zal doorgegeven worden aan de afdeling die over het beheer van de openbare ruimte gaat.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	13	Samenvatting	Reclamant vreest voor een anonieme situatie aan de voorzijde aangezien de volledige ontsluiting van de woningen via de achterzijde verloopt.
		Beoordeling	De woningen zijn met de auto aan de achterzijde ontsloten, maar voor voetgangers en fietsers zijn de woningen ook via de voorzijde ontsloten.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	14	Samenvatting	Reclamant geeft aan dat de Abtswoudseweg ook een recreatieve verbinding is maar dat deze onvoldoende voor de voetganger wordt gefaciliteerd.
		Beoordeling	Naast de ecologische zone is in het ontwerp van de openbare ruimte rekening gehouden met een voetpad aan beide zijden van de fietsstraat en groenzones. De Abtswoudseweg is daarmee voldoende toegankelijk voor voetgangers.

		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	15	Samenvatting	Daarnaast hoopt de reclamant op een extra fietsverbinding van Leeuw en Stein naar de Abtswoudseweg. De ecologische zone blokkeert dit echter, aldus reclamant.
		Beoordeling	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze 2.5.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	16	Samenvatting	In het ontwikkelplan NSD-terrein uit 2003 was sprake van een grote afstand tussen de achtergevels. De kleine tuinen die nu in het plan zijn opgenomen, zijn geen kwaliteit voor een woning in het middeldure/dure prijssegment.
		Beoordeling	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze 4.2
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	17	Samenvatting	De achtergevels van de woningen liggen op circa 18 meter van elkaar. Dit leidt tot een inbreuk op privacy.
		Beoordeling	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.3 en 4.3.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	18	Samenvatting	Achter deze locatie is een aantal woningen voor verstandelijk gehandicapten aanwezig. Een kleine afstand tussen de verschillende woningen leidt tot meer geluidoverlast.
		Beoordeling	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4.5.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	19	Samenvatting	Reclamant vraagt om een grotere maat tussen de woningen. Daarmee komt er meer ruimte voor een kwalitatief binnenterrein.
		Beoordeling	De rooilijn van de woningen zal niet gewijzigd worden aangezien deze stedenbouwkundig gezien op deze wijze het best tot zijn recht komt. Aan de ene kant wordt ruimte geboden aan de in het beleid opgenomen ecologische zone en aan de andere kant wordt aangesloten op de voorgevel van de bestaande woning. Daarnaast is het zo dat de oppervlakte van het binnenterrein niet wijzigt op het moment dat de rooilijn van de woningen wijzigt. De kwaliteit van de binnenruimte wordt overigens niet enkel bepaald door de oppervlakte maar ook door de inrichting. De binnenruimte is dusdanig ingericht dat dit de kwaliteit van het gebied ten goede komt.
		Aanpassing	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.