

Raadsvoorstel

Onderwerp

Coördinatieprocedure gewijzigd bestemmingsplan Hoek Abtswoudseweg Zuideinde

Portefeuillehouder

Martina Huijsmans

Voorstel ingediend door

Maarten Koopman / makoopman@delft.nl

Registratienummer

5439032

Datum

21 februari 2023

Concept-besluit(en)

De raad besluit:

1. de Nota Zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan met plannaam 'Hoek Abtswoudseweg – Zuideinde' en met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0063-2001 conform de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende bijlagen langs elektronische weg gewijzigd vast te stellen, waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO.0503.BP0063-2001 als ondergrond is gebruikt;
3. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'Hoek Abtswoudseweg - Zuideinde' vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
5. het bestemmingsplan 'Hoek Abtswoudseweg - Zuideinde' met de bijbehorende relevante stukken gewijzigd vast te stellen;
6. voor kennisgeving aan te nemen de Nota Aanpassingen waarin de wijzigingen zijn opgenomen;
7. het bestemmingsplan 'Hoek Abtswoudseweg – Zuideinde' bekend te maken in het elektronisch gemeenteblad en de Stadskrant en ter visie te leggen bij het Klant Contact Centrum gedurende 6 weken daags na bekendmaking.

Waarom nu?

Delft staat voor een actuele en grote woningbouwopgave. De ontwikkeling aan de Hoek Abtswoudseweg – Zuideinde voorziet in de realisatie van 120 woningen en draagt bij aan deze bouwopgave. De vaststelling van het bestemmingsplan Hoek Abtswoudseweg Zuideinde maakt het mogelijk om de benodigde omgevingsvergunning te verlenen en de eerste stappen richting realisatie van het project te zetten. Overigens heeft het planproces na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van een zakelijk geschil tussen de ontwikkelaar en BMG vastgoed (leverende partij) en Borent (huidig gebruiker van een deel van het perceel) circa 1 jaar stil gelegen. Dit zakelijk geschil is inmiddels opgelost en heeft geleid tot intrekking van de zienswijze van BMG vastgoed en Borent zodat het voorstel nu verder in procedure kan worden gebracht.

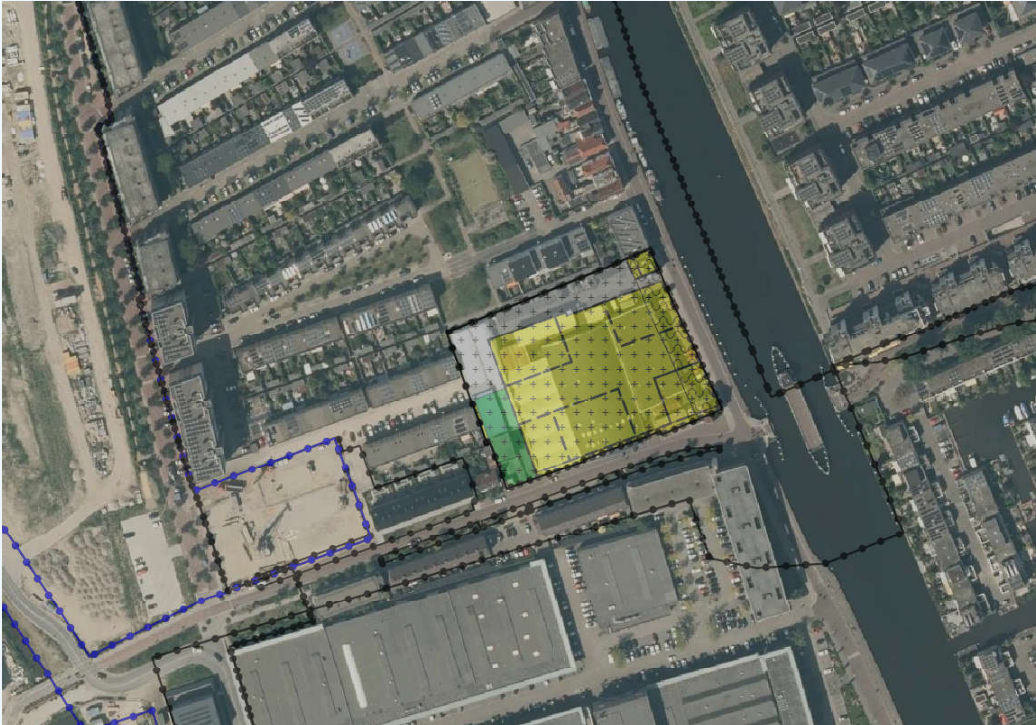
Inhoud**Vervangend raadsvoorstel:**

Het voorliggende raadsvoorstel van 21 februari 2023 vervangt het raadsvoorstel van 24 januari 2023 met nummer 5412911. In de bijlage raadsoplegger raadsinformatie d.d. 21 februari 2023 met als onderwerp 'Aanvulling BP Hoek Abtswoudseweg-Zuideinde' wordt u geïnformeerd over de aanpassing van de stukken die verband houden met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoek Abtswoudseweg-Zuideinde' en in het verlengde staan van opnieuw uitgevoerde stikstofberekeningen met Aeries Calculator 2022.

Inhoud

Met het bestemmingsplan Hoek Abtswoudseweg – Zuideinde wordt voorzien in de realisatie van 120 woningen. Hierbij wordt uitgegaan van 4 woongebouwen bovenop een halfverdiepte parkeerkeergarage met gevarieerde opbouw in bouwhoogten. Bovenop de parkeerkeergarage is voorzien in een groene leeflaag. Hiermee en met het doortrekken van de noord-zuidgerichte groene informele route uit 'Delftzicht' tot in het plangebied wordt ingespeeld op het creëren van aantrekkelijke verblijfsgebieden, een klimaat adaptieve en een biodiverse omgeving. Het

bestemmingsplan voorziet in de planologisch-juridische regeling voor de realisatie van dit planvoornemen. Naar aanleiding van de gecoördineerde tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning, op grond van de 'Coördinatieverordening gemeente Delft 2018', in de periode van 17 augustus 2021 tot en met 27 september 2021 zijn 75 zienswijzen ontvangen. Hiervan is 1 zienswijze (BMG vastgoed en Borent) inmiddels ingetrokken. Aan de hand van de nota van zienswijzen wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen hebben onder andere betrekking op de borging van de realisatie en instandhouding van aspecten die verband houden met natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Korte tijdshelpe wordt in dit verband verwezen naar de inhoud van de nota van zienswijzen.



Uitsnede ruimtelijke plannen ligging plangebied

Wat verandert er?

Op de hoek Abtswoudseweg – Zuideinde is in de huidige situatie sprake van bedrijfsbebouwing ten behoeve van onder andere BoRent en Kwikfit. Met het bestemmingsplan Hoek Abtswoudseweg – Zuideinde wordt op deze locatie in plaats daarvan voorzien in de realisatie van 120 woningen. Hierbij wordt uitgegaan van 4 woongebouwen bovenop een halfverdiepte parkeerkeergarage met gevarieerde opbouw in bouwhoogten. Bovenop de parkeergarage is voorzien in een groene leeflaag. Hiermee en met het doortrekken van de noord-zuidgerichte groene informele route uit 'Delftzicht' tot in het plangebied wordt ingespeeld op het creëren van aantrekkelijke verblijfsgebieden, een klimaat adaptieve en een biodiverse omgeving. Aan de hand van de nota van zienswijzen wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen hebben onder andere betrekking op de borging van de realisatie en instandhouding van aspecten die verband houden met natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Korte tijdshelpe wordt in dit verband verwezen naar de inhoud van de nota van zienswijzen.

Beleidskaders

In het bestemmingsplan zijn alle relevante beleidskaders aangegeven en besproken op rijks-, provinciaal, regionaal, hoogheemraadschap en gemeentelijk niveau.. Op gemeentelijk niveau vormt de Omgevingsvisie Delft 2040 een belangrijk beleidskader op hoofdlijnen. Met de realisatie van het appartementengebouw wordt voorzien in een belangrijke bijdrage aan de in de omgevingsvisie en woonvisie benoemde woningbouwopgave. Tevens wordt voorzien in een duidelijke bijdrage aan het verder natuurinclusief en klimaatadaptief ontwikkelen van de stad (overeenkomstig het 'Kader natuurinclusief bouwen en ontwikkelen' en de beleidsregel 'Klimaatadaptief bouwen bij nieuwbouw, gebiedsontwikkelingen en herstructurering'. De ontwikkeling is hiermee in lijn met de relevante beleidskaders.

Financiën

De gemeente heeft op basis van de Wro een verplichting om in een exploitatieplan uiteen te zetten hoe de gemeentelijke kosten worden verhaald. In dit geval hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast stellen, omdat met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst is afgesloten (versie 4 december 2018, getekend 24 januari 2019) voor het verhaal van kosten van de grondexploitatie (het betreft in dit geval het verhaal van kosten van het ambtelijk apparaat voor de planbegeleiding en het verhaal van kosten die verband houden met planschade).

Daarnaast is het verhaal van kosten van de grondexploitatie via een grondexploitatieplan niet aan de orde, omdat:

- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels met betrekking tot locatie-eisen en de uitvoerbaarheid van het plan niet noodzakelijk is.

Vervolg

- Bekendmaking en ter visie legging gedurende 6 weken daags na bekendmaking.

Participatie

Gedurende de planvorming heeft op meerdere momenten en ten aanzien van meerdere aspecten die betrekking hebben op de planvorming zowel vanuit de ontwikkelaar als vanuit de gemeente participatie plaatsgevonden. Zo zijn in 2018 door de projectontwikkelaar meerdere participatiemomenten voor omwonenden en buurtverenigingen georganiseerd, is sinds 2019 tot heden zes-wekelijks overleg met de buurtvereniging over de voortgang van het project, is alle projectdocumentatie aan buurtbewoners geleverd en zijn meerdere beeldvormende avonden geweest. Ook is door middel van workshops met omwonenden in 2022 de openbare ruimte verder vormgegeven. Er zijn door de participatie met omwonenden aanpassingen doorgevoerd in het plan (waaronder begrepen de opbouw van bouwhoogte van gebouwen vanuit de Laan van Braat en een tweezijdige ontsluiting van het plangebied). Daarnaast heeft het concept ontwerpbestemmingsplan – voorafgaand aan de officiële terinzagelegging – voor omwonenden ter inzage gelegen aan de Publieksbalie, Stationsplein 1. Omwonenden zijn hierover per mail geïnformeerd. De resultaten zijn vervat in de bijlage 'Nota wettelijk vooroverleg en participatie' zoals opgenomen in de bijlagen bij de plantoelichting. Met deze participatiemomenten en terinzagelegging kent dit project een uitgebreider participatieproces dan bij een reguliere bestemmingsplanprocedure.

Communicatie

De besluiten worden bekendgemaakt (Delft op Zondag en Gemeentebled) en gedurende zes weken gelijktijdig terinzage gelegd bij het Klant Contact Centrum. Het bestemmingsplan wordt ook digitaal gepubliceerd (ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens de periode van terinzagelegging (zes weken na publicatie) is het voor belanghebbenden mogelijk om een beroep in te dienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n)

1. Gewijzigd vast te stellen versie van het bestemmingsplan (verbeelding, toelichting, bijlagen toelichting, regels, bijlagen regels) waarbij de aanpassingen geel zijn gearceerd;
2. Aanmeldingsnotitie vormvrije mer (Witteveen & Bos d.d. 13 februari 2023, kenmerk 133784_23-002.663);
3. Nota van zienswijzen (versie 21 februari 2023);
4. Nota aanpassingen (versie 21 februari 2023);
5. Concept Raadsbesluit;
6. Concept besluit omgevingsvergunning;
7. Raadsoplegger raadsinformatie (d.d. 21 februari 2023).

Het besluit moet gepubliceerd worden in het Gemeentebblad

☒ Ja

☐ Nee

☐ Niet van toepassing

Motie / toezegging

Heeft het voorstel
betrekking op een motie
en/of toezegging?

☐ Ja, het college verzoekt de raad om motie / toezegging ... als afgedaan te beschouwen

☒ Nee

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,



M. Berger

Loco-secretaris



M. Huijsmans

Loco-Burgemeester

Raadsinformatie

Onderwerp

Aanvulling BP Hoek Abtswoudseweg-Zuideinde

Portefeuillehouder

Martina Huijsmans

Voorstel ingediend door

Maarten Koopman / makoopman@delft.nl

Registratienummer

5453888

Datum

21 februari 2023

Concept-besluit(en)

Niet van toepassing

Waarom nu?

Op 24 januari 2023 heeft het college het raadsvoorstel betreffende de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoek Abtswoudseweg Zuideinde' behandeld. Het raadsvoorstel met bijbehorende stukken is doorgeleid naar de raad ten behoeve van behandeling in haar vergadering van 9 maart 2023. Ten tijde van de besluitvorming over een bestemmingsplan dient de raad zich (voor zover mogelijk) te baseren op een stikstofberekening die uitgaat van doorrekening van de bouw- en gebruiksfase volgens de laatste versie van Aeries Calculator. Op 26 januari 2023 is een nieuwe versie van Aeries calculator beschikbaar gekomen. Met deze calculator is inmiddels de stikstofbijdrage van het planvoornemen opnieuw doorerekend. In het verlengde hiervan zijn diverse stukken aangepast die worden vervangen. Door middel van deze raadsoplegger wordt de raad hierover geïnformeerd.

Inhoud

Deze raadsoplegger is bedoeld ter toelichting van de aanpassing van de stukken die verband houden met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoek Abtswoudseweg-Zuideinde' en in het verlengde staan van opnieuw uitgevoerde stikstofberekeningen met Aeries Calculator 2022.

Het gaat om de volgende aanpassingen:

- Het stikstofdepositieonderzoek zoals opgenomen in bijlage 9 van het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan verwijderd, onder hernummering van de overige bijlagen;
- De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. zoals opgenomen in bijlage 17 (na hernummering) van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt vervangen door de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. van Witteveen en Bos d.d. 13 februari 2022 met als kenmerk 133784_23-002.663. Hierbij wordt het geactualiseerde stikstofonderzoek geïntegreerd;
- In paragraaf 4.2 (ecologie) van de plantoelichting wordt om deze reden voor wat betreft het stikstofdepositieonderzoek nu verwezen naar bijlage 17 van de plantoelichting.
- De Nota zienswijzen is geactualiseerd in verband met voornoemde wijzigingen;
- De Nota aanpassingen is geactualiseerd in verband met voornoemde wijzigingen;
- In het vervangende raadsvoorstel d.d. 21 februari 2023 zijn onder de kop 'Bijlage(n)' nu de actuele (vervangende) bijlagen beschreven;
- Het concept raadsbesluit gaat nu uit van vermelding van het raadsvoorstel d.d. 21 februari 2023;
- Enkele verschrijvingen / spellingsfouten in de plantoelichting van het bestemmingsplan zijn verholpen.

Wat verandert er?

In het vervangende raadsvoorstel d.d. 21 februari 2023 zijn onder de kop 'Bijlage(n)' nu de actuele (vervangende) bijlagen beschreven. De vervangen stukken leiden niet tot een ander planvoornemen.

Beleidskaders

Niet van toepassing

Financiën

Niet van toepassing

Vervolg

De vervangen stukken worden betrokken bij de vaststellingsprocedure door de raad.

Participatie

Niet van toepassing

Communicatie

Indieners van zienswijzen worden bericht over de vervanging van stukken voorafgaand aan de raadsvergadering.

Bijlage(n)

Het besluit moet gepubliceerd worden in het Gemeenteblad

☐ Ja ☐ Nee ☒ Niet van toepassing

Motie / toezegging

Heeft het voorstel
betrekking op een motie
en/of toezegging?

☐ Ja, het college verzoekt de raad om motie / toezegging ... als afgedaan te beschouwen

☒ Nee

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,



M. Berger
Loco-secretaris



M. Huijsmans
Loco-Burgemeester

Nota Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Abtswoudseweg - Zuideinde'

Ontwerp omgevingsvergunning

Gemeente Delft
Ruimte Advies
21 februari 2023

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Hoek Abtswoudseweg – Zuideinde' heeft betrekking op de locatie aan westzijde van de Schie, op de hoek van de Abtswoudseweg en het Zuideinde (Panjo-locatie). Beide wegen vormen tevens de zuidelijke en oostelijke plangrenzen. De overige plangrenzen worden bepaald door de noordelijke perceelsgrens met de bebouwing aan de Hillenlaan en oostelijke perceelsgrens met de bebouwing elders aan de Abtswoudseweg.

De planlocatie behoort tot de wijk Delftzicht. Op dit moment is op deze locatie kantoor- en bedrijfsbebouwing aanwezig die als gevolg van de planvorming plaats zal maken voor woningbouw. Ter plaatse wordt voorzien in de realisatie van 120 woningen. Hierbij wordt uitgegaan van 4 woongebouwen bovenop een halfverdiepte parkeerkeergarage met gevarieerde opbouw in bouwhoogten. Bovenop de parkeergarage is voorzien in een groene leeflaag. Hiermee en met het doortrekken van de noord-zuidgerichte groene informele route uit 'Delftzicht' tot in het plangebied wordt ingespeeld op het creëren van aantrekkelijke verblijfsgebieden, een klimaat adaptieve en een biodiverse omgeving. Het bestemmingsplan voorziet in de planologisch-juridische regeling voor de realisatie van dit planvoornemen.

De Nota Zienswijzen bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan "Hoek Abtswoudseweg - Zuideinde" en de omgevingsvergunning die gecoördineerd ter inzage heeft gelegen met het bestemmingsplan.

Vanaf 17 augustus 2021 tot en met 27 september 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunning voor de activiteit bouwen in het kader van de Wro-coördinatieregeling ter inzage gelegen bij de Publieksbalie, Stationsplein 1, op de gemeentelijke

website en op ruimtelijkeplannen.nl (de landelijke voorziening RO-online).

Dit is aangekondigd in de krant 'Delft op zondag' van 15 augustus 2021 en het Gemeenteblad van 13 augustus 2021.

Tevens heeft het concept ontwerpbestemmingsplan – voorafgaand aan de officiële terinzagelegging – voor (belangenbehartigers van) omwonenden ter inzage gelegen bij de Publieksbalie, Stationsplein 1. Omwonenden zijn hierover per e-mail benaderd.

Tevens is er op 23 November 2020 een digitaal technisch vragen uur georganiseerd. Hierbij was er een gemeentelijke vertegenwoordiging aanwezig voor het beantwoorden van vragen en het geven van een nadere toelichting.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn géén mondelinge zienswijzen ontvangen. Er zijn 75 schriftelijke zienswijzen binnengekomen, waarvan 1 schriftelijke zienswijze (BMG vastgoed) inmiddels is ingetrokken (in het onderstaande overzicht van ingediende zienswijzen is de intrekking expliciet gemaakt).

Voor de telling van het aantal ontvangen zienswijzen is hierbij voorts uitgegaan van 1 schriftelijke zienswijze per reclamant. Door enkele reclamanten zijn meerdere brieven verstuurd (onder andere vanwege adressering aan college of raad). De registratienummers van deze brieven zijn in onderstaand overzicht vermeld en gebundeld per reclamant.

De schriftelijke zienswijzen zijn hieronder weergegeven. De bedrijfsnaam van reclamanten wordt in het overzicht weergegeven. De NAW-gegevens van reclamanten 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. Omdat meerdere reclamanten collectieve zienswijzen hebben ingediend die inhoudelijk overeenkomen, zijn deze eerst afzonderlijk samengevat en beantwoord. Daar waar een reclamant deze zienswijze heeft ingediend wordt dit in de individuele beantwoording vermeld.

Nr.	Djuma (registratienummer)	Bedrijfsnaam	Datum brief / Datum ontvangst brief
1	4652933		13-9-2021 / 24-09-2021
2	4639671 / 4694342		06-09-2021 / 07-09-2021 en 10-09-2021 / 17-09-2021
3	4652752		13-09-2021 / 24-09-2021
4	4652392		13-09-2021 / 24-09-2021
5	4652181	Belangenvereniging TU Noord	22-09-2021 / 24-09-2021
6	4652931		13-09-2021 / 24-09-2021
7	4652165		23-09-2021 / 27-09-2021
8	4655230/4655239	Bedrijven Kring Schieoevers (BKS)	24-09-2021 / 27-09-2021
9	4652928		13-09-2021 / 24-09-2021
10	4652398		13-09-2021 / 24-09-2021
11	4651643/4652160		24-09-2021 / 27-09-2021
12	4652872		13-09-2021 / 24-09-2021

13	4652878		13-09-2021 / 24-09-2021
14	4652557		13-09-2021 / 24-09-2021
15	4647974		20-09-2021 / 20-09-2021
16	4652177	Buurtvereniging Delfzicht	23-09-2021 / 24-09-2021
17	4652552		13-09-2021 / 24-09-2021
18	4652179		22-09-2021 / 24-09-2021
19	4652867		13-09-2021 / 24-09-2021
20	4652921		20-09-2021 / 24-09-2021
21	4653391		13-09-2021 / 27-09-2021
22	4651927 / 4651929 / 4653342		27-09-2021 / 27-09-2021
23	4652163		23-09-2021 / 27-09-2021
24	4652169		24-09-2021 / 24-09-2021
25	4645396 / 4645401		16-09-2021 / 16-09-2021
26	4651874		26-09-2021 / 26-09-2021
27	4652870		13-09-2021 / 24-09-2021
28	4643032 / 4643033 / 4645399 /		13 en 16-09-2021 / 13 en 16-09-2021
29	4652754		13-09-2021 / 24-09-2021
30	4653520		13-09-2021 / 27-

			09-2021
31	4652418		13-09-2021 / 24-09-2021
32	4652875		13-09-2021 / 24-09-2021
33	4652749		13-09-2021 / 24-09-2021
34	4652550		13-09-2021 / 24-09-2021
35	4652925		13-09-2021 / 24-09-2021
36	4646871 / 4694343		14-09-2021 / 17-09-2021 en 14-09-2021 / 17-09-2021
37	4651840 / 4651841		23-09-2021 / 24-09-2021
38	4653098		27-09-2021 / 27-09-2021
39	4652385		13-09-2021 / 24-09-2021
40	4652551		17-09-2021 / 24-09-2021
41	4652421		13-09-2021 / 24-09-2021
42	4640387		07-09-2021 / 08-09-2021
43	4652556		13-09-2021 / 24-09-2021
44	4652554		13-09-2021 / 24-09-2021
45	4651994		27-09-2021 / 27-09-2021
46	4651871		26-09-2021 / 26-09-2021
47	4653390		13-09-2021 / 27-09-2021
48	4652395		13-09-2021 / 24-

			09-2021
49	4652553		13-09-2021 / 24-09-2021
50	4641057		02-09-2021 / 02-09-2021
51	4650569		20-09-2021 / 22-09-2021
52	4651881 / 4651882		26-09-2021 / 26-09-2021
53	4653518		13-09-2021 / 27-09-2021
54	4650236		22-09-2021 / 22-09-2021
55	4653066 / 4653067		27-09-2021 / 27-09-2021
56	4652389		24-09-2021 / 24-09-2021
57	n.v.t.	Zienswijze BMG vastgoed en Borent is ingetrokken	Ingetrokken d.d. 16-11-2022
58	4652167		24-09-2021 / 27-09-2021
59	4651369		- / 24-09-2021
60	4643007		13-09-2021 / 13-09-2021
61	4653340		25-09-2021 / 27-09-2021
62	4643020 / 4643021		13-09-2021 / 13-09-2021
63	4652758		13-09-2021 / 24-09-2021 /
64	4653521		13-09-2021 / 27-09-2021
65	4652419		13-09-2021 / 24-09-2021
66	4651857 / 4651858		- / 26-09-2021

67	4653386 / 4651886 / 4651887		26-09-2021 / 27- 09-2021
68	4651866 / 4651867		25-09-2021 / 26- 09-2021
69	4652380	VVE Schiezicht	23-09-2021 / 27- 09-2021
70	4652420		13-0-2021 / 24- 09-2021
71	4652756		13-09-2021 / 24- 09-2021
72	4652422		13-09-2021 / 24- 09-2021
73	4653388		13-09-2021 / 27- 09-2021
74	4694345		17-09-2021 / 17- 09-2021
75	4694346 / 5211230		17-09-2021 / 20- 09-2021

Collectieve Zienswijzen

In dit onderdeel zijn de collectieve zienswijzen van de bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord), Belangenvereniging TU Noord alsmede die van Buurtvereniging Delftzicht samengevat en van een reactie voorzien. Hierbij wordt steeds aangegeven of de reactie leidt tot een of meerdere aanpassingen van het bestemmingsplan 'Hoek Abtswoudseweg - Zuideinde'.

Zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)		
Nr.		
a	Samenvatting	Reclamanten richten zich tegen de omvang van het bouwplan. Reclamanten vinden het bouwplan te massaal. De 'floor space index' (fsi) bedraagt circa 2 in een omgeving met een bouwdichtheid van gemiddeld 1,25 fsi. De toename van de bouwdichtheid in het gebied heeft negatieve effecten op de omgeving.
	Beantwoording	Delft heeft enerzijds een grote woningbouwopgave en anderzijds een opgave om de stad meer klimaatadaptief en natuurinclusief te ontwikkelen. Dit betekent dat de 'floor space index' in het plangebied kan toenemen in combinatie met een gelijktijdige vergroening van datzelfde plangebied. Het plangebied voor de Hoek Abtswoudseweg Zuideinde is nu feitelijk geheel verhard met bedrijfsbebouwing en bijbehorende terreinverhardingen. Als gevolg van deze planontwikkeling, waarbij zowel wordt ingezet op 'verdichten' als 'vergroenen', zal de oppervlakte aan verhardingen ten opzichte van de bestaande situatie afnemen. De planontwikkeling gaat hierbij uit van 4 woongebouwen bovenop een halfverdiepte parkeerkeergarage met gevarieerde opbouw in bouwhoogten. Bovenop de parkeergarage is voorzien in een groene leeflaag. Hiermee en met het doortrekken van de noord-zuidgerichte groene informele route uit 'Delftzicht' tot in het plangebied wordt ingespeeld op het creëren van aantrekkelijke verblijfsgebieden, een klimaat adaptieve en een biodiverse omgeving. Relevant voor deze ontwikkeling is dat inmiddels het gemeentelijke beleid 'Kader natuurinclusief bouwen en ontwikkelen' en het gemeentelijk beleidskader 'Klimaatadaptief bouwen bij nieuwbouw, gebiedsontwikkelingen en herstructurering' geldend is. Wanneer naar voornoemd beleidskader wordt gekeken, maar ook naar de ontvangen zienswijzen, dan moet worden vastgesteld dat maatregelen die zien op klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen die nu al onderdeel vormen van het voornemen beter dienen te worden geborgd. In dit verband wordt in onderstaande aanpassingen voorzien. Daarnaast is hierbij door voortschrijdend inzicht op grond van het hier genoemde beleidskader sprake van een noodzaak tot het treffen van aanvullende maatregelen die verder bijdragen aan het natuurinclusief en klimaatadaptief ontwikkelen. De hierop betrekking hebbende aanpassingen zijn in hieronder vermeld. Als gevolg van het treffen én borgen van de natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen, zijn er vanuit het oogpunt van de bouwdichtheid géén onevenredig negatieve effecten te verwachten op de omgeving.
	Aanpassing	1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voorzien in een aanvulling van de beschrijving van het gemeentelijke beleidskader door een paragraaf in te voegen ten aanzien van natuurinclusief bouwen en een paragraaf in te voegen ten aanzien van klimaatadaptief bouwen. Betreffende paragrafen worden ingevoegd, onder henummering van overige paragrafen, in de paragrafen 3.4.7 en 3.4.8 van de toelichting.

2. In artikel 4.2 van de planregels wordt bij gewijzigde vaststelling voorzien in de navolgende geel gearceerde aanpassingen en aanvullingen:

4.2 Nadere detaillering bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in [4.1](#):

4.2.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging en beheersmaatregelen grondwater

De gronden ter plaatse van het bestemmingsvlak '[Wonen](#)' mogen uitsluitend voor wonen worden gebruikt, mits uiterlijk ten tijde van ingebruikname van het laatst gerealiseerde woonblok van het appartementengebouw ten behoeve van wonen:

- a. een waterberging van 496 m3 is gerealiseerd, instand wordt gehouden en te allen tijde effectief beschikbaar wordt gehouden;
- b. de beheersmaatregelen, als bedoeld in paragraaf 3.3 van [Bijlage 2 Beheersmaatregelen grondwater](#), zijn gerealiseerd en instand worden gehouden;

De onder a en b genoemde verplichting geldt niet voor een al in het plangebied voorkomende bestaande woning.

4.2.2 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusieve bouw

- a. De gronden ter plaatse van het bestemmingsvlak '[Wonen](#)' mogen uitsluitend overeenkomstig het bepaalde in de bestemmingsomschrijving worden gebruikt, mits uiterlijk ten tijde van ingebruikname van het laatst gerealiseerde woonblok van het appartementengebouw ten behoeve van wonen maatregelen in het kader van een natuurinclusieve bouw zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden. Een en ander overeenkomstig het bepaalde in [Bijlage 4 Natuurinclusieve maatregelen](#) bij deze regels;
- b. Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a door toe te staan dat andere natuurinclusieve maatregelen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden welke een ecologisch gelijkwaardig alternatief vormen voor de in [Bijlage 4 Natuurinclusieve maatregelen](#) bij deze regels genoemde maatregelen en ook met deze alternatieve natuurinclusieve maatregelen de minimaal benodigde aantal punten per onderdeel wordt behaald;
- c. De onder a genoemde verplichting geldt niet voor een al in het plangebied voorkomende bestaande woning.

4.2.3 Voorwaardelijke verplichting: inrichtingsplan buitenruimte

		a. De gronden ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Wonen' mogen uitsluitend overeenkomstig het bepaalde in de bestemmingsomschrijving worden gebruikt, mits uiterlijk ten tijde van ingebruikname van het laatst gerealiseerde woonblok van het appartementengebouw ten behoeve van wonen de inrichtingsmaatregelen van de buitenruimte (niet zijnde een privétuin behorend tot een woning), als bedoeld in Bijlage 3 Inrichtingsplan buitenruimte, voorzover deze betrekking hebben op beplanting en voorzover gelegen binnen het plangebied zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden; b. het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a door toe te staan dat de in Bijlage 3 Inrichtingsplan buitenruimte opgenomen beplanting, voorzover gelegen binnen het plangebied, op alternatieve posities worden gerealiseerd en in stand worden gehouden en ook met deze alternatieve posities van de beplanting sprake is van een kwalitatief gelijkwaardige inrichting van de buitenruimte; c. De onder a genoemde verplichting geldt niet voor een al in het plangebied voorkomende bestaande woning. 3. In de bijlagen van de regels wordt, in het verlengde van de wijzigingen in de planregels als bedoeld onder punt 2, voorzien in de toevoeging van een 'Bijlage 3 inrichtingsplan buitenruimte' en een 'Bijlage 4 natuurinclusieve maatregelen'.
b	Samenvatting	Reclamanten zijn van oordeel dat het bouwplan in strijd is met de beleidsnota 'Bouwhoogten Delft 2005'. Het plangebied ligt op grond van de beleidsnota 'Bouwhoogten Delft 2005' in een 'consolidatiegebied', waarbinnen bouwplannen dienen te passen 'in het verhaal van de stedenbouwkundige opzet' van het gebied. De maximale bouwhoogte moet beperkt blijven tot tweemaal de gemiddelde hoogte in het gebied. Dit houdt volgens reclamanten in dat in het plangebied maximaal 8 bouwlagen (25 meter) toelaatbaar zijn. Het bouwplan is in alle opzichten in strijd met deze randvoorwaarden uit de beleidsnota 'Bouwhoogten Delft 2005'. De maatvoering van het bouwplan wijkt beduidend af van de verkavelingsopzet van de wijk (zelfs de Laan van Braat blijft een doodlopende straat). Bovendien is de maximale bouwhoogte van het bouwplan geen 25 meter, maar 32 meter.
	Beantwoording	In 2005 is de nota "Beleidsnota Bouwhoogten Delft" vastgesteld. De nota is bedoeld als leidraad om bij ruimtelijke ontwikkelingen een goede afweging te kunnen maken over bouwhoogte en schaal. In de nota zijn voor gebieden indicatieve hoogten opgenomen. De nota gaat er vanuit dat de maximale hoogte wordt bepaald bij de totstandkoming van bestemmingsplannen. Als hulpmiddel is daarvoor een onderzoeksmethode in de nota opgenomen. Daarnaast bevat de nota algemene aandachtspunten en een indeling in gebieden. In paragraaf 3.4.3 van de plantoelichting is nader ingegaan op de gebiedsindeling en gebiedstypering, de beschouwing van Delftzicht en bestaande bouwhoogten en de beschouwing van bouwhoogten in het plangebied. Deze beschouwingen worden hierbij als herhaald en ingelast beschouwd. Geconcludeerd moet worden dat hoogbouw een manier is om de

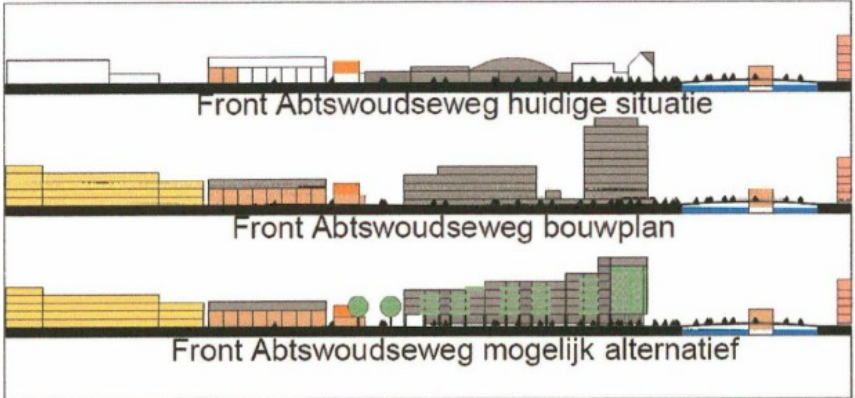
		schaarse grond in de stad zo optimaal te gebruiken en bij te dragen aan de verdere ontwikkeling van Delft als compacte stad. De planontwikkeling draagt op een positieve manier bij aan de verdere ontwikkeling van Delft als compacte stad en geeft verdere invulling aan de positie van Delftzicht als verbinding met andere stadsdelen. De wijk Delftzicht is opgebouwd uit bebouwing in 2, 3, 4, 5 en 7 bouwlagen en er is één gebouw van 10 lagen. Enerzijds is samenhang gezocht met het eerder gebouwde woongebouw aan het Delftzichtplein en anderzijds is een accentuering gemaakt langs het waterfront van de Schie en op het kruispunt van de lange lijnen Schie en de verbindingroute tussen de westelijke woongebieden en de TU-campus. Hierbij wordt een hogere bebouwing toegelaten dan 25 meter voor één van de stedenbouwkundige accenten binnen het plangebied aan de Schiezijde, waarvoor de Nota Bouwhoogten Delft bij een planuitwerking ruimte laat en waarvoor geldt dat deze stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Dit zonder afbreuk te doen aan het silhouet van de stad, zonder onaanvaardbare effecten op de directe omgeving en op een wijze (door de variatie in bouwhoogtes) die de beeldkwaliteit van de locatie en het waterfront aan de Schie ten goede komt.
	Aanpassing	Geen.
C	Samenvatting	Gelet op de hoogte en de omvang van het bouwplan, past het bouwplan ook niet in de omgeving volgens reclamanten. Reclamanten verwijzen hiervoor naar de artist impression. De raad kiest in dit geval voor een lompe galerijflat van tienbouwlagen, meer dan het dubbele van de omringende bebouwing.
	Beantwoording	Zie hiervoor de beantwoording als bedoeld onder b.
	Aanpassing	Geen.
D	Samenvatting	Het plan is volgens reclamanten in strijd met provinciale regels over ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving, in het bijzonder uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland (paragraaf 6.2.2, artikel 6.9, eerste lid, onder c). Met onderhavig plan is immers sprake van een transformatie van het gebied. De Omgevingsverordening Zuid-Holland stelt <i>“Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door [...] een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart [...]”</i> . Aan deze eis wordt volgens reclamanten niet voldaan.
	Beantwoording	Inmiddels is de provinciale omgevingsverordening herijkt. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan Hoek Abtswoudseweg – Zuideinde is de geconsolideerde omgevingsverordening Zuid-Holland d.d. 25 oktober 2022 relevant. De plantoelichting van het bestemmingsplan wordt in het kader van de vaststelling herijkt, zodat de verantwoording ten opzichte van het provinciaal beleid is afgestemd op de redactie van de geconsolideerde omgevingsverordening d.d. 25 oktober 2022. De instructieregel als bedoeld in het ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan geldende artikel 6.9, eerste lid, onder c is inmiddels in de geconsolideerde omgevingsverordening ondergebracht in artikel 6.9, vijfde lid, onder c. Aan deze bepaling wordt niet toegekomen nu bij deze ontwikkeling sprake is van ‘inpassen’ in plaats van ‘transformeren’ als bedoeld in de omgevingsverordening. In het kader van de toetsing aan artikel 6.9 van de omgevingsverordening is van belang om vast te stellen dat de ruimtelijke kwaliteit met de onderhavige ontwikkeling ten opzichte van de feitelijke situatie per saldo verbeterd (en blijft derhalve vanuit het oogpunt van

		artikel 6.9 lid 1 per saldo tenminste gelijk). Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen is beschouwd in de paragrafen 2.1, 2.2 en 3.4.3 van de plantoelichting. Van belang hierbij is dat bij deze ruimtelijke ontwikkeling sprake van een gecoördineerde Wro procedure met het bouwplan. Het bouwplan is hierbij beoordeeld door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit en is voorzien van een positief advies. Gelet op het feit dat de inrichting van de buitenruimte, overeenkomstig het inrichtingsplan buitenruimte, in belangrijke mate bijdraagt aan de te realiseren ruimtelijke kwaliteit is in dit bestemmingsplan voorzien in een voorwaardelijke verplichting voor realisatie en instandhouding van de buitenruimte overeenkomstig het inrichtingsplan buitenruimte. Hiervoor wordt verwezen naar het bovenaangehaalde nieuwe artikel 4.2.3 en Bijlage 3 Inrichtingsplan buitenruimte als nieuwe bijlage bij de planregels. De realisatie en instandhouding van de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de buitenruimte, als onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit van het planvoornemen, is hiermee geborgd. In dit verband wordt verder verwezen naar de nieuw op de geconsolideerde provinciale omgevingsvisie afgestemde paragraaf 3.2.2 van de plantoelichting waarin is beoordeeld welke kwaliteitskaarten van toepassing zijn op het plangebied en welke richtpunten bij de inpassing van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling horen. Hierbij geldt als conclusie dat aan de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit wordt voldaan. De realisatie van Hoek Abtswoudseweg-Zuideinde is aan te merken als een ontwikkeling die valt in de categorie inpassing. De realisatie van 120 woningen in het bestaand stads- en dorpsgebied sluit aan bij een omliggende woonomgeving en voegt zich in de bestaande stedelijke structuur. De ontwikkeling past binnen de te behouden en te versterken ruimtelijke kwaliteit, door de bestaande ruimte beter te benutten.
	Aanpassing	• De paragrafen 3.2.2. en 3.2.3 van de plantoelichting zijn aangepast en afgestemd op respectievelijk de geconsolideerde provinciale omgevingsvisie d.d. 25 oktober 2022 en de geconsolideerde provinciale omgevingsverordening d.d. 25 oktober 2022. • Aanpassingen in de planregels en bijlagen bij de planregels worden doorgevoerd overeenkomstig de beschrijving van aanpassingen als bedoeld onder punt a.
e	Samenvatting	Volgens reclamanten dient op basis van het beleid 'Delfts Doen' het participatieproces volledig te zijn, en dient de ontwikkelaar alle knelpunten in beeld te brengen en dit openlijk met de omgeving te bespreken. Reclamanten stellen dat bewoners niet vanaf het begin bij de planvorming zijn betrokken en voelen zich niet voldoende ondersteund door de gemeente. Daarmee wordt niet voldaan aan de beleidsnota's 'Delfts Doen' en voorloper 'Beginspraak', die voorschrijven dat de omgeving vanaf de start wordt betrokken en dat er een eindverslaglegging komt van het participatieproces die wordt rondgestuurd. Dit verslag is niet bekend bij de bewoners en ligt niet als onderdeel van de planstukken ter inzage.
	Beantwoording	Gedurende de planvorming heeft op meerdere momenten en ten aanzien van meerdere aspecten die betrekking hebben op de planvorming zowel vanuit de ontwikkelaar als vanuit de gemeente participatie plaatsgevonden. Zo zijn in 2018 door de projectontwikkelaar meerdere participatiemomenten voor omwonenden en buurtverenigingen georganiseerd, is sinds 2019 tot heden zes-wekelijks overleg met de buurtvereniging over de voortgang van het project, is alle projectdocumentatie aan buurtbewoners geleverd en zijn meerdere beeldvormende avonden geweest. Ook is door middel van workshops met omwonenden in 2022 de openbare

		ruimte verder vormgegeven. Er zijn door de participatie met omwonenden aanpassingen doorgevoerd in het plan (waaronder begrepen de opbouw van bouwhoogte van gebouwen vanuit de Laan van Braat en een tweezijdige ontsluiting van het plangebied). Daarnaast heeft het concept ontwerpbestemmingsplan – voorafgaand aan de officiële terinzagelegging – voor omwonenden ter inzage gelegen aan de Publieksbalie, Stationsplein 1. Omwonenden zijn hierover per mail geïnformeerd. De resultaten zijn vervat in de bijlage 'Nota wettelijk vooroverleg en participatie' zoals opgenomen in de bijlagen bij de plantoelichting. Met deze participatiemomenten en ter inzage legging kent dit project een uitgebreider participatieproces dan bij een reguliere bestemmingsplanprocedure.
	Aanpassing	Geen.
f	Samenvatting	Het bouwplan moet zich, conform het planuitwerkingskader, verhouden tot het stedenbouwkundige plan van Delftzicht. Dit plan is gebaseerd op de oorspronkelijke slotenverkaveling. Uitgangspunt was om bij latere nieuwbouw, waar zich de mogelijkheid voordoet (het plan Zuideinde dus) dit verkavelingssysteem voort te zetten.
	Beantwoording	Met het planuitwerkingskader is voorzien in een richting voor planuitwerking waarvan bij een planuitwerking kan worden afgeweken. Uiteindelijk is het plan, zoals dat nu voorligt, beoordeeld op ruimtelijke aanvaardbaarheid. Met het plan wordt invulling gegeven aan het doortrekken van de noord-zuidgerichte groene informele route uit 'Delftzicht' tot in het plangebied, waarbij is ingespeeld op het creëren van aantrekkelijke verblijfsgebieden en een klimaat adaptieve en een biodiverse omgeving. De planontwikkeling gaat hierbij uit van 4 woongebouwen bovenop een halfverdiepte parkeerkeergarage met gevarieerde opbouw in bouwhoogten. Deze ruimtelijke opzet geeft invulling aan de opgaven waar Delft voor staat en wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht.
	Aanpassing	Geen.
g	Samenvatting	Reclamanten uiten hun zorgen over de gevolgen van het planvoornemen voor de verkeersveiligheid. Onderhavige ontwikkeling heeft namelijk een grote verkeersaantrekkende werking. Naast een toename aan personenauto's zal dagelijks sprake zijn van een groot aantal bestel- en vrachtwagens van bezorgdiensten, verhuishagens, onderhoudsvoertuigen, vuilniswagens, etc. Dit leidt tot een toename van de verkeersonveiligheid voor de omgeving. Daarnaast heeft het Zuideinde (als drukste fietsroute van Delft) al te maken met een hoge verkeersdruk ten aanzien van het fietsverkeer. Tevens staat het ontwerp op gespannen voet met de ontwerpcriteria voor een hoofdfietsroute. Hierdoor is de gekozen in- en uitrit van autoverkeer onwenselijk en onveilig. Een alternatieve, tweede in- en uitrit moet worden uitgewerkt en het plan zal op dit punt moeten worden aangepast. Reclamanten stellen voor om de tweede in- en uitrit aan de Abtswoudseweg te situeren, zo ver mogelijk vanaf de kruising met het Zuideinde. De Abtswoudseweg is namelijk onlangs gewijzigd in een fietsstraat met groenstroken en verbreed waardoor extra ruimte voor verkeer en groen is ontstaan, en er is sprake van lagere intensiteit van fietsverkeer (en neemt mogelijk nog verder af als gevolg van de realisatie van de Gelatinebrug). De conclusie van de verkeerskundige beoordeling, onderschreven door een verkeersexpert, is dat de verkeersonderdelen van het plan niet voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Reclamanten verzoeken betere oplossingen voor het verkeer te onderzoeken en pas te besluiten na dit onderzoek.
	Beantwoording	Voor dit bestemmingsplan is een verkeerskundige analyse uitgevoerd. In het verlengde van de in de zienswijze geuite zorgen, is bezien in hoeverre de verkeerskundige analyse representatief is voor de beschouwing van een worstcase situatie ten aanzien van effecten op de verkeerskundige afwikkeling en of bijstelling noodzakelijk is.

	Hieruit is gebleken dat voor de effectbeschouwingen voor de maximale verkeersgeneratie een nog meer worstcase scenario tot uitgangspunt kon worden genomen. Koopappartementen genereren in beginsel meer auto verkeersbewegingen dan huurappartementen. In verband met het vorenstaande is de verkeerskundige analyse bijgesteld en is nader beschouwd wat de effecten zijn voor de verkeersafwikkeling indien wordt uitgegaan van een volledige invulling van het planvoornemen met koopappartementen. Volgens het CROW geldt voor fietsstraten met een gemengd profiel (zoals het Zuideinde en Abtswoudseweg) en bij een fietsintensiteit van meer dan 1.000 fietsers per etmaal, dat de intensiteit aan autoverkeer maximaal 2.500 motorvoertuigen per etmaal mag zijn. Voor het Zuideinde (waaraan één van de twee ontsluitingen van het plangebied is gelegen) geldt - uitgaande dat 100 procent van het plangebonden verkeer op basis van 100% koopappartementen (overschatting) gebruik zou maken van deze ontsluiting - dat sprake is van maximaal 1350 motorvoertuigen per etmaal. Aan de CROW richtlijn wordt derhalve voldaan. Voor wat betreft de ontsluitingen in het plangebied is voorts in de plantoelichting op grond van de resultaten van de verkeerskundige analyse het volgende opgenomen: <i>'Na meerdere participatieavonden met omwonenden en andere belanghebbenden is ervoor gekozen om het plan op twee manieren te ontsluiten. De eerste ontsluiting bevindt zich aan de westzijde en leidt via de Laan van Braat. De tweede ontsluiting bevindt zich aan de oostzijde en sluit aan op het Zuideinde. Voor beide ontsluitingen geldt, dat deze in twee richtingen te berijden zijn. Hierbij wordt wel opgemerkt, dat de ontsluiting op het Zuideinde een smaller profiel heeft. Op basis van de voor deze aansluiting uitgevoerde verkeerstechnische analyse zal ter plaatse van de doorgang worden voorzien in signalering met verkeerslichten. Deze verkeerslichten regelen het inrijdend en uitrijdend verkeer van en naar het Zuideinde. Voorzien zal worden in voldoende opstelruimte voor een voertuig vanaf het Zuideinde dat in incidentele gevallen moet wachten op van het plan uitrijdend verkeer. De doorgang van het overige verkeer op het Zuideinde wordt daarmee niet gefrustreerd. De verkeersruimte binnen de planlocatie is voldoende ruim om verkeer in beide richtingen te kunnen afwikkelen en te laten manoeuvreren. De planlocatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten en in het plangebied is voorzien in een opstelplaats voor afvalcontainers. Deze opstelplaats is benaderbaar via de Laan van Braat. Voor een goede afwikkeling van het bestemmingsvrachtverkeer is in dit verband binnen het plangebied voorzien in een keermogelijkheid ter plaatse van de groenstrook aan de westzijde van het plangebied.'</i> Uit de herijkte verkeerskundige analyse (die in het verlengde staat van de doorrekening van 100% koopappartementen) vloeit niet voort dat voor wat betreft een veilige verkeerskundige afwikkeling naar andere oplossingen moet worden gezocht. Een alternatieve ontsluiting van het plangebied via de Abtswoudseweg wordt hierbij niet voorgestaan, omdat dit ten koste zou gaan van de aanleg van groen en klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen. Kortom van een verkeersonveilige situatie is geen sprake. Daarnaast is de voorgestane oplossing ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
--	--

	Aanpassing	- De verkeerskundige analyse die als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd wordt vervangen door een versie waarin is doorgerekend wat de toename van het verkeer is uitgaande van 100% koopappartementen; - De toelichting op het onderdeel verkeer en parkeren, zoals opgenomen in paragraaf 4.5 van de plantoelichting, wordt bijgesteld aan de hand van gewijzigde verkeersgeneratiecijfers; - De aangepaste verkeersgeneratiecijfers leiden mede tot aanpassing van: - het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, - de invoeging van een gevelweringsonderzoek geluidhinder voor maatgevende woningen aan de Laan van Braat, - aanpassing en actualisatie van het stikstofdepositieonderzoek op basis van Aeries Calculator 2022 en aanpassing en actualisering van de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. Het stikstofonderzoek wordt hierbij geïntegreerd in de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. - de doorvertaling van de resultaten van de herijkte rapportages in de toelichting.
h	Samenvatting	Reclamanten stellen dat er geen sprake is van borging van groen in de regels van het bestemmingsplan (zoals wel het geval is voor waterberging). De planvoorschriften voor het groen dat voorzien is volgens de tekeningen laten ruimte om een niet-groene invulling aan deze bestemming te geven.
	Beantwoording	Deze opmerking is terecht. De realisatie en instandhouding van beplanting wordt bij vaststelling alsnog geborgd. Zie hiervoor de beantwoording en aanpassingen zoals aangehaald onder punt a.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen zoals aangehaald onder punt a.
i	Samenvatting	Er zijn geen voorschriften over natuurinclusief bouwen opgenomen in het plan, waarvoor wel in gemeentelijk beleid eisen worden gesteld (Kader Natuurinclusief Bouwen). Reclamanten vragen of de raad bereid is het plan alsnog op zodanige wijze aan te passen dat planregels worden opgenomen die groen en natuurinclusief bouwen borgen.
	Beantwoording	Deze opmerking is terecht. Bij gewijzigde vaststelling wordt alsnog voorzien in de borging van realisatie en instandhouding van natuurinclusieve maatregelen. Zie de aanpassingen zoals aangehaald onder punt a.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen zoals aangehaald onder punt a.
j	Samenvatting	Uit diverse studies door DP6 architectuurstudio en door een stedenbouwkundige die namens de bewoners een alternatief plan heeft voorbereid, blijkt dat er wel degelijk een haalbaar en passend plan is te realiseren dat wél voldoet aan alle geldende randvoorwaarden en uitgangspunten uit gemeentelijk beleid. Reclamanten vragen of de raad bereid is het college te verzoeken de haalbaarheid van een alternatief plan dat beter aansluit op de omgeving serieus na te gaan, en na te gaan wat het draagvlak voor onderhavig plan en het alternatief plan is in de omgeving. In het kader van het voornemen van de gemeente Delft om in de geest van de Omgevingswet te werken, betekent dit volgens reclamanten ook dat de redelijke voorstellen vanuit de omgeving aandacht moeten krijgen. In onderstaande afbeeldingen is het ingebrachte planalternatief verbeeld.

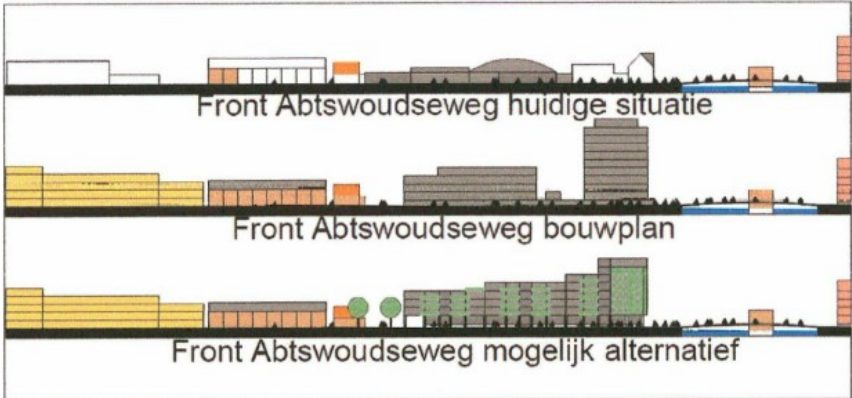
		 Front Abtswoudseweg huidige situatie Front Abtswoudseweg bouwplan Front Abtswoudseweg mogelijk alternatief  Front Delftzicht aan de Schie / Zuidende huidige situatie Front Delftzicht aan de Schie / Zuidende bouwplan Front Delftzicht aan de Schie / Zuidende alternatief
	Beantwoording	Vastgesteld moet worden dat het voorliggende planalternatief niet geheel te beoordelen is. Het planalternatief wordt enkel voorzien van aanzichten. Op grond van het gestelde in de zienswijze alsmede de aangereikte aanzichten is niet te beoordelen of er in het planalternatief een programma met gelijkwaardige omvang wordt voorgesteld. Dit is een belangrijk aspect, omdat de economische uitvoerbaarheid van het planalternatief hiermee nu niet op realiteit kan worden ingeschat. Daarnaast kan op deze manier niet worden ingeschat of met het planalternatief een vergelijkbare bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave en kan niet worden ingeschat of gelijkwaardige klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen kunnen worden gerealiseerd teneinde aan geldend gemeentelijk beleid te voldoen. Voor zover het ingebrachte planalternatief wel beoordeelbaar is, zijn in onderstaande de sterke en minder sterke punten van het planalternatief beschouwd. Het voorliggende planalternatief heeft een aantal kenmerken die vergelijkbaar zijn met de gekozen uitgangspunten. Zo wordt een accent op de hoek Zuidende – Abtswoudseweg voorgesteld. Weliswaar gaat het planalternatief uit van 8 lagen, maar het verschil tussen 8 lagen of 10 lagen met een set-back is niet dermate zwaarwegend dat

		daardoor een volledig andere kwaliteit van de planuitwerking in zijn omgeving ontstaat. De beschrijving bij het planalternatief suggereert verder dat het plan zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Hoek Abtswoudseweg-Zuideinde een zichtlijn blokkeert. Voorzover dit aan de orde is geldt hierbij echter eveneens dat die zichtlijn er nu ook niet is. Omdat zoals hierboven vermeld een plattegrond of situatie van het planalternatief ontbreekt, is niet te zien hoe daar met die zichtlijn is omgegaan noch wat dat betekent voor programma en maatvoering van woningen. Sterke punten van het planalternatief: • Een hoogteaccent benadrukt de hoek van de Abtswoudseweg en het Zuideinde Daarmee wordt tevens de kruising met de Schie benadrukt. Hierin is het alternatief enigszins vergelijkbaar met het voorliggende plan. • Aan Schiezijde is een slanker hoekaccent en een traspgewijze afbouw naar bestaande bebouwing aan het Zuideinde. Hierin is het alternatief subtieler dan het bestaande plan. Minder sterke punten van het planalternatief: • Door geleidelijke massaopbouw naar de hoek aan de Abtswoudseweg toont het gebouwencomplex aan de Abtswoudseweg nogal zwaar ofwel massaal. Het alternatief verdeelt de massa anders dan het voorliggende plan en mist de inkijk naar het binnenterrein. Door de hogere bebouwing langs de Abtswoudseweg is er mogelijk meer schaduwwerking op bestaande woningen. • Doordat geen situatie- of plattegrondtekening is meegegeven en daardoor ook geen achterliggend gebied getekend is, is onduidelijk wat nu precies het plan is. Het is in belangrijke mate niet beoordeelbaar. • Mede daardoor is het onduidelijk of er een semi openbaar binnengebied is van een gelijksoortige kwaliteit als het voorliggende plan. Een en ander leidt tot de conclusie dat het ingebrachte planalternatief, voorzover dat betrekking heeft op het programma, niet geheel te beoordelen is. Om deze reden kan dit niet in aanmerking worden genomen als een reëel planalternatief en leidt het niet tot een heroverweging ten aanzien van het planvoornemen.
	Aanpassing	Geen.

Zienswijze Belangenvereniging TU Noord (NB komt inhoudelijk grotendeels overeen met collectieve zienswijze 1, een kleine aanvulling heeft betrekking op het onderdeel participatie)		
Nr.		
a	Samenvatting	Reclamanten richten zich tegen de omvang van het bouwplan. Reclamanten vinden het bouwplan te massaal. De 'floor space index' (fsi) bedraagt circa 2 in een omgeving met een bouwdichtheid van gemiddeld 1,25 fsi. De toename van de bouwdichtheid in het gebied heeft negatieve effecten op de omgeving.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder punt a.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder a.
b	Samenvatting	Reclamanten zijn van oordeel dat het bouwplan in strijd is met de beleidsnota 'Bouwhoogten Delft 2005'. Het

		plangebied ligt op grond van de beleidsnota 'Bouwhoogten Delft 2005' in een 'consolidatiegebied', waarbinnen bouwplannen dienen te passen 'in het verhaal van de stedenbouwkundige opzet' van het gebied. De maximale bouwhoogte moet beperkt blijven tot tweemaal de gemiddelde hoogte in het gebied. Dit houdt volgens reclamanten in dat in het plangebied maximaal 8 bouwlagen (25 meter) toelaatbaar zijn. Het bouwplan is in alle opzichten in strijd met deze randvoorwaarden uit de beleidsnota 'Bouwhoogten Delft 2005'. De maatvoering van het bouwplan wijkt beduidend af van de verkavelingsopzet van de wijk (zelfs de Laan van Braat blijft een doodlopende straat). Bovendien is de maximale bouwhoogte is het bouwplan geen 25 meter, maar 32 meter.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder punt b.
	Aanpassing	Geen.
c	Samenvatting	Gelet op de hoogte en de omvang van het bouwplan, past het bouwplan ook niet in de omgeving volgens reclamanten. Reclamanten verwijzen hiervoor naar de artist impression. De raad voor een lompe galarijflat van tienbouwlagen, meer dan het dubbele van de omringende bebouwing.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder punt b.
	Aanpassing	Geen.
d	Samenvatting	Het plan is volgens reclamanten in strijd met provinciale regels over ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving, in het bijzonder uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland (paragraaf 6.2.2, artikel 6.9, eerste lid, onder c). Met onderhavig plan is immers sprake van een transformatie van het gebied. De Omgevingsverordening Zuid-Holland stelt <i>"Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door [...] een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart [...]"</i> . Aan deze eis wordt volgens reclamanten niet voldaan.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder punt d.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder d.
e	Samenvatting	Volgens reclamanten dient op basis van het beleid 'Delfts Doen' het participatieproces volledig te zijn, en dient de ontwikkelaar alle knelpunten in beeld te brengen en dit openlijk met de omgeving te bespreken. Reclamanten stellen dat bewoners niet vanaf het begin bij de planvorming zijn betrokken en voelen zich niet voldoende ondersteund door de gemeente. Daarmee wordt niet voldaan aan de beleidsnota's 'Delfts Doen' en voorloper 'Beginspraak', die voorschrijven dat de omgeving vanaf de start wordt betrokken en dat er een eindverslaglegging komt van het participatieproces die wordt rondgestuurd. Dit verslag is niet bekend bij de bewoners en ligt niet als onderdeel van de planstukken ter inzage. Reclamant geeft aan de (beantwoording van) reacties op het concept ontwerpbestemmingsplan niet als voorwaardige vorm van inspraak te beschouwen. Reclamant heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan, omdat het plan niet aan de insprekers ter hand kon worden gesteld (slechts op afspraak en onder toezicht in te zien bij de publieksbalie op een beeldscherm). De "Nota wettelijk vooroverleg en participatie" verdient volgens reclamant dan ook niet deze naam, omdat bewust vergaande beperkingen zijn opgelegd aan de mogelijkheid tot inspraak.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder punt e. In aanvulling hierop is de reactie ten aanzien van de wijze van raadplegen van het concept ontwerpbestemmingsplan, vooruitlopend op de

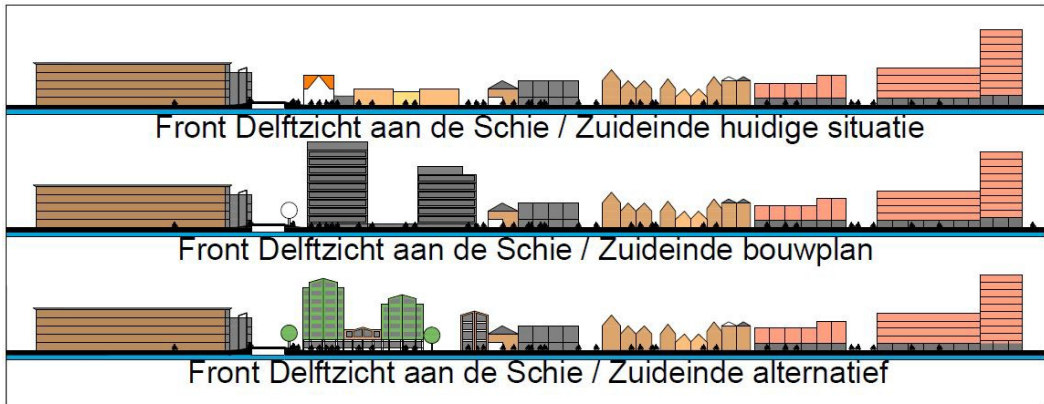
		formele procedure, zoals opgenomen in de Nota wettelijk vooroverleg en participatie onverkort van toepassing. Deze reactie is hierna nog een keer verwoord. Vanuit de gemeente Delft is ervoor gekozen om het concept ontwerp bestemmingsplan op genoemde wijze aan (belangenbehartigers van) bewoners in de omgeving van het plangebied aan te bieden. Een en ander in combinatie met een overleg waarin de gelegenheid bestond om technische vragen te stellen. De wijze van aanbieden van de stukken, voorafgaand aan de formele procedure, hield verband met het feit dat het concept ontwerp weliswaar ambtelijk, maar nog niet bestuurlijk was vrijgegeven voor een formele planprocedure. Normaliter wordt na een participatiefase enkel het wettelijk vooroverleg doorlopen, waarna de formele procedure wordt ingezet (zienswijzenprocedure ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan). In dit geval is ervoor gekozen om nog de gelegenheid te geven voor informele reacties op een concept. Hiermee is gehoor gegeven aan een uitdrukkelijk verzoek vanuit (belangenbehartigers van) bewoners uit de omgeving. Uit de reactie kunnen wij herleiden dat het, ondanks ervaren ongemakken tijdens de raadpleging, voor u mogelijk is geweest om voor deze fase van de planvorming (voorafgaand aan de formele procedure) afdoende kennis te kunnen nemen van de materie.
	Aanpassing	Geen.
f	Samenvatting	Het bouwplan moet zich, conform het planuitwerkingskader, verhouden tot het stedenbouwkundige plan van Delftzicht. Dit plan is gebaseerd op de oorspronkelijke slotenverkaveling. Uitgangspunt was om bij latere nieuwbouw, waar zich de mogelijkheid voordoet (het plan Zuideinde dus) dit verkavelingssysteem voort te zetten.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder f.
	Aanpassing	Geen.
g	Samenvatting	Reclamanten uiten hun zorgen over de gevolgen van het planvoornemen voor de verkeersveiligheid. Onderhavige ontwikkeling heeft namelijk een grote verkeersaantrekkende werking. Naast een toename aan personenauto's zal dagelijks sprake zijn van een groot aantal bestel- en vrachtwagens van bezorgdiensten, verhuishagens, onderhoudsvoertuigen, vuilniswagens, etc. Dit leidt tot een toename van de verkeersonveiligheid voor de omgeving. Daarnaast heeft het Zuideinde (als drukste fietsroute van Delft) al te maken met een hoge verkeersdruk ten aanzien van het fietsverkeer. Tevens staat het ontwerp op gespannen voet met de ontwerpcriteria voor een hoofdfietsroute. Hierdoor is de gekozen in- en uitrit van autoverkeer onwenselijk en onveilig. Een alternatieve, tweede in- en uitrit moet worden uitgewerkt en het plan zal op dit punt moeten worden aangepast. Reclamanten stellen voor om de tweede in- en uitrit aan de Abtswoudseweg te situeren, zo ver mogelijk vanaf de kruising met het Zuideinde. De Abtswoudseweg is namelijk onlangs gewijzigd in een fietsstraat met groenstroken en verbreed waardoor extra ruimte voor verkeer en groen is ontstaan, en er is sprake van lagere intensiteit van fietsverkeer (en neemt mogelijk nog verder af als gevolg van de realisatie van de Gelatinebrug). De conclusie van de verkeerskundige beoordeling, onderschreven door een verkeersexpert, is dat de verkeersonderdelen van het plan niet voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Reclamanten verzoeken betere oplossingen voor het verkeer te onderzoeken en pas te besluiten na dit onderzoek.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder g.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder g.

h	Samenvatting	Reclamanten stellen dat er geen sprake is van borging van groen in de regels van het bestemmingsplan (zoals wel het geval is voor waterberging). De planvoorschriften voor het groen dat voorzien is volgens de tekeningen laten ruimte om een niet-groene invulling aan deze bestemming te geven.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder h.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder h.
i	Samenvatting	Er zijn geen voorschriften over natuurinclusief bouwen opgenomen in het plan, waarvoor wel in gemeentelijk beleid eisen worden gesteld (Kader Natuurinclusief Bouwen). Reclamanten vragen of de raad bereid is het plan alsnog op zodanige wijze aan te passen dat planregels worden opgenomen die groen en natuurinclusief bouwen borgen.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder i.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder i
j	Samenvatting	Uit diverse studies door DP6 architectuurstudio en door een stedenbouwkundige die namens de bewoners een alternatief plan heeft voorbereid, blijkt dat er wel degelijk een haalbaar en passend plan is te realiseren dat wél voldoet aan alle geldende randvoorwaarden en uitgangspunten uit gemeentelijk beleid. Reclamanten vragen of de raad bereid is het college te verzoeken de haalbaarheid van een alternatief plan dat beter aansluit op de omgeving serieus na te gaan, en na te gaan wat het draagvlak voor onderhavig plan en het alternatief plan is in de omgeving. In het kader van het voornemen van de gemeente Delft om in de geest van de Omgevingswet te werken, betekent dit volgens reclamanten ook dat de redelijke voorstellen vanuit de omgeving aandacht moeten krijgen. 

		
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder j
	Aanpassing	Geen.

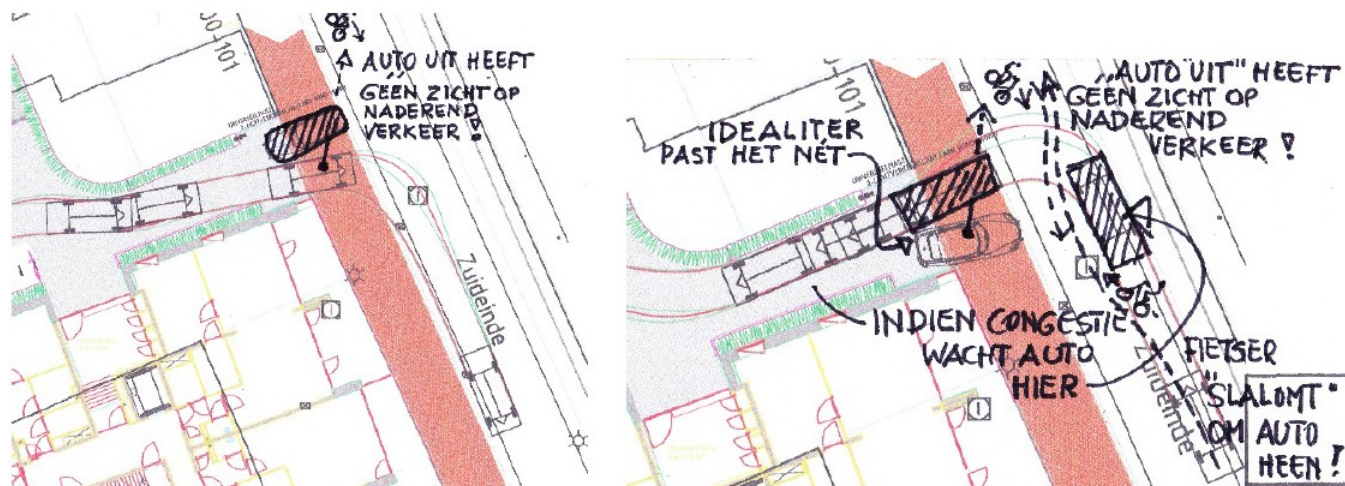
Zienswijze Buurtvereniging Delftzicht		
Nr.		
a	Samenvatting	Reclamanten richten zich tegen de omvang van het bouwplan. Met vaststelling van dit bestemmingsplan kiest de raad voor een galerijflat van tien bouwlagen, meer dan het dubbele van de omringende bebouwing. Het bouwplan past daarmee niet in de omgeving, terwijl dit op grond van (a) het Plan Uitgangspunten Kader, (b) de Beleidsnota Hoogbouwhoogten Delft uit 2005 en (c) de Omgevingsvisie Zuid-Holland van 1 april 2019 wel is vereist: a. Het bouwplan wijkt af van de stedenbouwkundige opzet van de wijk Delftzicht, die gekenmerkt wordt door straten en open bouwblokken, die de historische slotenverkaveling volgen. Het Plan Uitgangspunten Kader (PUK), versie 008 uit november 2018, vereist dit heel duidelijk in essentie 1, pagina 8. b. In het PUK 008 wordt verwezen naar de Beleidsnota Hoogbouwhoogten Delft uit 2005, waarin Delftzicht wordt onderscheiden als “consolidatiegebied”. Vanuit dit gegeven wordt vereist dat het bouwplan past in het stedenbouwkundige verhaal van de wijk. Het bouwplan bestaat, in contrast hiermee, juist uit vier dikke alzijdige blokken op een half-verhoogd dek met daaronder een parkeergarage. Geen doorlopend stratenpatroon en dus geen zichtlijn naar de Schie, geen levendige maar een dichte plint van 1,5 meter hoog. De centrale groenstrook door de wijk wordt weliswaar doorgetrokken tot de Abtswoudseweg maar bruut onderbroken door een toegangsweg naar de parkeergarage met een keergelegenheid voor vrachtwagens. c. De Omgevingsvisie Zuid Holland van 1 april 2019 schrijft voor dat onderhavig plan past in de omgeving. Ten onrechte concludeert de gemeente in de toelichting bij het bestemmingsplan dat het om een inpassing

		gaat terwijl het een aanpassing zou moeten zijn aan de eigenschappen/kenmerken van de omgeving. Dit leidt volgens reclamanten tot een ernstige aantasting van de leefkwaliteit van de omgeving. Bouwplan past niet in structuur Delftzicht
	Beantwoording	Onderdeel a: Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder f. Onderdeel b: Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder f. Onderdeel c: Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder d.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder d.
b	Samenvatting	Reclamanten stellen dat een stedenbouwkundig accent op de kruising van twee hoofdfietsroutes met de Schie logisch is, maar dat een hoogteaccent op deze locatie niet op zijn plaats is. Bijzondere architectuur, bijvoorbeeld een groene gevel (ter ondersteuning van de ecologische route Mercuriusweg - Abtswoudseweg) zou veel meer op zijn plaats zijn. Reclamanten stellen dat het stedenbouwkundig accent ook op andere manier kan worden bereikt. In onderstaande profielentekening wordt geïndiceerd hoe een planalternatief meer betekenis aan de kruising kan

		geven.  Front Delftzicht aan de Schie / Zuideinde huidige situatie Front Delftzicht aan de Schie / Zuideinde bouwplan Front Delftzicht aan de Schie / Zuideinde alternatief
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder j.
	Aanpassing	Geen.
c	Samenvatting	De bouwhoogte van het plan overschrijdt de maxima voor hoogbouw die in beleid worden gesteld: • De maximale bouwhoogte van het plan is in strijd met de Nota Bouwhoogten 2005, waarin wordt gesteld dat binnen een consolidatiegebied de maximale bouwhoogte twee keer de gemiddelde hoogte van de omgeving mag zijn, ofwel 2 maal 4 = 8 bouwlagen (25 m). • Reclamanten kunnen zich niet vinden in de argumentatie voor het afwijken van de hoogtegrens van 25 meter (spiegelen met toren Plein Delftzicht aan de kop van de historische wand Zuideinde). De kruising Zuideinde-Abtswoudseweg is van een totaal andere orde dan de kop van Zuideinde. Spiegelen met de toren Plein Delftzicht is derhalve niet logisch. • De stadsbouwmeester ziet een torentje wel als optie, maar alleen als die slank is (verhouding minimaal 1:3). • Illustratief is het Bouwinitiatievenoverleg 12 juli 2016, waarin te lezen staat dat een hoekgebouw van 6 bouwlagen (19 meter) al te hoog wordt gevonden. Het huidige plan betreft een blok van 32 meter hoog. Het blok, dat gaat aansluiten op de aanwezige bebouwing langs het Zuideinde, is met 7,5 bouwlagen (23 meter) ook te hoog. In het PUK 008 wordt 4 à 5 lagen (16 meter) als passende hoogte genoemd. Het is dus niet dat één van de vier gebouwen te hoog is, maar twee. En wel de grootste met de meeste impact op de omgeving, en daarom volgens reclamanten niet te rechtvaardigen.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder b.
	Aanpassing	Geen.
d	Samenvatting	Langs de Abtswoudseweg wordt met de nu voorgestelde invulling op geen enkele wijze voldaan aan de breed gesteunde "Motie samenhangende visie Abtswoudseweg 2018", die stelt

		dat “voorkomen moet worden dat deze belangrijke verkeersas door gebrek aan samenhang tussen de verschillende nieuwbouwprojecten van lage kwaliteit en rommelig wordt”.
	Beantwoording	Voor zover reclamanten doelen op de motie “samenhangende Visie Abtswoudseweg’ zoals aan de orde is geweest in de raadsvergadering van 29 november 2018 wordt opgemerkt dat deze motie is ingetrokken. Het gestelde door reclamanten mist gelet hierop feitelijke grondslag.
	Aanpassing	Geen.
e	Samenvatting	De afwijkende bouwplanopzet heeft volgens reclamanten tal van negatieve effecten op de omgeving (zie zienswijzen j e.v.). Verzocht wordt om overtuigend te motiveren waarom aan onderhavige ontwikkeling steeds medewerking wordt verleend, terwijl uit eerdere massastudies door de architect evenals het door de bewoners opgestelde alternatieve plan, wel degelijk blijkt dat er een haalbaar en passend plan met voldoende woningen is te realiseren dat wél voldoet aan alle geldende randvoorwaarden en uitgangspunten. Reclamanten stellen dat er een alternatief mogelijk is en vragen de raad om het college te verzoeken dit alternatief als basis te nemen voor een beter plan. Nu de gemeente Delft in de geest van de Omgevingswet wil werken betekent dit ook het uitgangspunt dat redelijke voorstellen vanuit de omgeving meer aandacht krijgen dan 'wegschrijven' in een Nota van Antwoord (Right to challenge). De raad dient erop toe te zien dat dit uitgangspunt wordt nageleefd.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder j.
	Aanpassing	Geen.
f	Samenvatting	Onderhavig plan leidt tot een toename van verkeersdrukke (zowel personenauto's als bestel- en vrachtwagens van bezorgdiensten, verhuishagens, onderhoudsvoertuigen, vuilniswagens, etc.). De straten Laan van Braat, Zuideinde en Abtswoudseweg zijn, gelet op hun specifieke functie en inrichting, niet berekend op extra verkeersaantrekkende aansluitingen. Dit concludeert de gemeente volgens reclamanten zelf ook in het PUK 008, p. 13
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder g.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder g.
g	Samenvatting	De tweede aansluiting op het Zuideinde voldoet volgens reclamanten niet aan de voorwaarde van een veilige aansluiting (n.a.v. de modellenstudie naar de verkeersaansluiting van het plan op de omgeving): a. In de toelichting behorende bij onderhavig bestemmingsplan, paragraaf 4.5, wordt gesteld dat het realiseren van een tweede aansluiting aan het Zuideinde met de nodige maatregelen zou kunnen. Volgens reclamanten kan de tweede aansluiting absoluut niet verkeersveilig en verkeerstechnisch worden gerealiseerd. b. Tevens verhoudt de beoogde aansluiting aan het Zuideinde zich niet tot de ontwerpcriteria voor een fietsstraat (CROW 2018) die een hoofdroute in het regionale fietsnetwerk vormt en de drukste fietsroute van Delft is. Eén van de criteria is de breedte van het wegvak. In het geval van Zuideinde is sprake van een intensiteit tot 12.100 fietsers in beide richtingen met ook autoverkeer in twee richtingen. De geadviseerde breedte is 5,90 meter. De rijbaan van het Zuideinde is slechts 4,20 meter. Wachtende, in- en uitrijdende auto's veroorzaken opstoppen en, indachtig het rijgedrag van de meeste fietsers, gevaarlijke situaties. Op grond van deze redenen wijzen reclamanten de tweede aansluiting op het Zuideinde in zijn huidige vorm

af en verzoeken zij de gemeente en de ontwikkelaar een tweede alternatieve, betere, aansluiting te ontwerpen.



- c. De tweede aansluiting op het Zuideinde is verder ook niet te rijmen met de planontwikkeling Schieoevers Noord, waarmee conform de antwoordnotitie van 6 juli 2021 op het commentaar van reclamanten op het voorontwerp bestemmingsplan, rekening zou zijn gehouden. Hierin is het uitgangspunt dat de Schieweg, die nu direct langs de Schie loopt, wordt verlegd naar de zijde van de spoorlijn. Dat betekent dat alle autoverkeer van en naar het bouwplan uiteindelijk op het verlegde tracé (Nieuwe Gracht - Deltaweg) terecht zal komen. De aansluiting Zuideinde veroorzaakt zo gezien dus veel onnodige drukte en potentieel onveilige situaties op het soms zeer chaotisch drukke kruispunt Abtswoudseweg-Zuideinde bij de Abtswoudsebrug. Verkeer dat dit punt wil mijden kiest daarom voor de route Laan van Braat, die men nou juist wilden ontlasten d.m.v. een tweede aansluiting.

Reclamanten verzoeken (middels een duidelijke motivatie) deze aansluiting aan te passen zodat deze aan de gestelde voorwaarden voldoet of indien dit niet mogelijk is deze op een andere locatie te situeren.

	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder g. Op grond van het gestelde in de herijkte verkeersanalyse is er tevens geen aanleiding voor het treffen van aanpassingen als bedoeld onder b en c in bovenstaande reactie.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder g.
h	Samenvatting	Reclamanten hebben ernstige bedenkingen bij de keergelegenheid in de groenstrook. Kerende 'driehoekende' vrachtwagens, zoals geïndiceerd met onderstaande afbeelding, zullen geluidsoverlast veroorzaken ten aanzien van de laatste woningen aan de Laan van Braat, de woningen en tuinen van de Hillenlaan en de nabijgelegen woningen

		van onderhavig plan. Dit levert een ernstige aantasting van het woongenot op, met mogelijke waardedaling van de woningen tot gevolg. Reclamanten vragen aan de gemeente en ontwikkelaar om een betere oplossing te ontwerpen. 
	Beantwoording	Zoals aangegeven in de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder g en de hiermee verband houdende aanpassingen is voor wat betreft het akoestisch onderzoek rekening gehouden met een worstcase uitgangspunt waarin wordt uitgegaan van 100% koopappartementen, nu dit de grootste verkeersgeneratie teweeg brengt (vergeleken met huurappartementen). In het verlengde van de resultaten van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is een gevelweringsonderzoek uitgevoerd naar maatgevende woningen ter plaatse van de Laan van Braat. Vastgesteld moet worden dat bij alle woningen, dus ook de hoogst geluidbelaste woningen, wordt voldaan aan de vereiste binnenwaarde op basis van het bouwbesluit. Voor de goede orde dient te worden vermeld dat de keermogelijkheid zich binnen plangrenzen begeeft en op basis van de planregels onder andere mogelijk wordt gemaakt in de noord-zuid gerichte groenstrook. Logischerwijs zal de keermogelijkheid in de nabijheid van de bebouwing en niet in de noordwesthoek van het plangebied worden gefaciliteerd. Naar een alternatieve oplossing hoeft niet te worden gezocht. Voor zover sprake is van een mogelijke waardedaling van omliggende woningen, dan wordt gewezen op de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeverzoek in te dienen bij de gemeente volgens de aldan geldende indieningsvereisten.
	Aanpassing	Geen.
i	Samenvatting	De conclusie dat fietsen op eigen terrein kunnen worden gestald klopt niet. Op de plattegrond van de parkeerkelder (zie aanvraag omgevingsvergunning) is te zien dat iedere woning weliswaar over een berging van 5 m² beschikt, maar dat de toegang tot die berging verloopt via smalle (vaak doodlopende) gangen met haakse bochten en sommige zelfs via trappen. Het is reclamanten volstrekt onduidelijk hoe hier elektrische fietsen, bakfietsen en zelfs scootmobielen in kunnen worden gestald. Hierdoor zullen volgens reclamanten veel fietsten in de omgeving van het bouwplan worden gestald. Doordat weinig tot geen ruimte is op eigen terrein voor het stallen van fietsen, vrez

		reclamanten voor het uitzwermen van fietsen in de omgeving, hetgeen tot verrommeling zal leiden. Reclamanten verzoeken op dit punt de aangevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.
	Beantwoording	Het plan voldoet volledig aan de regelgeving met betrekking tot bergingen en toegankelijkheid. Het woongebouw is toegankelijk conform de eisen die daarin gesteld worden in het Bouwbesluit 2012.
	Aanpassing	Geen.
j	Samenvatting	Reclamanten zijn van oordeel dat het plan de privacy van bestaande woningen onaanvaardbaar aantast. Bouwblok D van het bouwplan, gelegen direct achter de woningen aan de Hillenlaan, kenmerkt zich, zoals alle vier, door éénzijdig georiënteerde appartementen met vrij en direct uitzicht op de woningen en de achtertuinen, op ca. 20 – 23 meter afstand van de achtergevel. Het bouwblok wordt 3,5 bouwlagen hoog, gesitueerd op een halfverdiepte parkeergarage, met uitstekend balkons (ongeveer 2 meter uit de gevel) richting de bestaande woningen. Bij een afstand van minder dan 25 meter mag verwacht worden dat in het bouwplan maatregelen worden genomen om privacyhinder te minimaliseren. In het voorliggende plan is dit geenszins gedaan, waardoor geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening. Reclamanten zijn van mening dat hierom onderhavig plan dient te worden ingetrokken en dat (in goed overleg) maatregelen moeten worden genomen om privacyhinder te minimaliseren en om zodoende tot een passend bouwplan te komen. Bewoners vrezen voor waardevermindering van hun woning bij het doorzetten van onderhavig plan en voelen zich verplicht om een planschadeprocedure te starten.
	Beantwoording	De planontwikkeling van Hoek Abtswoudseweg – Zuideinde betekent dat de omgeving verandert en dat het uitzicht wijzigt. Omdat de gronden nu nog bebouwd zijn met bedrijfsgebouwen heeft dit gevolgen voor het uitzicht en privacy. Dat betekent echter niet dat de bouw mogelijkheden daarom niet aanvaardbaar zijn. Wanneer naar de kortste afstanden tussen de bouwvlakken van woningen aan de Hillenlaan en het bouwvlak behorende tot de planontwikkeling wordt gekeken dan is de kortste onderlinge afstand circa 23 meter. Het betreft hierbij een gebruikelijke situatie in een stedelijke omgeving. Gelet op deze afstanden tussen en oriëntatie van de gebouwen is van een onaanvaardbare invloed op het uitzicht en (onevenredige) aantasting van de privacy geen sprake.
	Aanpassing	Geen.
k	Samenvatting	In onderhavig plan ten onrechte niet wordt ingegaan op artikel 10 van de Grondwet en het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM), waarin het recht van privacy is opgenomen. Nergens uit de toelichting behorende bij het (ontwerp)bestemmingsplan blijkt dat dit aspect is meegewogen. Derhalve is onderhavig bouwplan in strijd met artikel 3:2 en 3:46 van de Awb (zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel). Hierom zijn reclamanten van mening dat, bij het meewegen van het aspect privacy, het plan moet worden afgewezen.
	Beantwoording	Voor deze ontwikkeling is uitgebreid gekeken naar de stedenbouwkundige context waarin de planontwikkeling tot stand komt. Hierbij zijn, onder verwijzing naar de beantwoording onder punt j, voor een stedelijke omgeving gebruikelijke afstanden aangehouden tussen de (bestaande) woningen en de voorziene bebouwing. Gelet op de ligging van het plangebied in een bebouwde omgeving, de afstanden van de voorziene bebouwing tot de woonpercelen van reclamanten, leidt het plan niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van de eigenaren van omliggende woningen (waaronder reclamanten). Artikel 10 van de Grondwet en/of het EVRM is hier niet in het geding.
	Aanpassing	Geen.
l	Samenvatting	Voor wat betreft het aspect privacy, is volgens reclamanten het participatieproces onvolledig en incorrect verlopen,

		en dient overgedaan te worden. Volgens het gemeentelijk beleid 'Delfts Doen' moet het participatieproces volledig zijn, wat betekent dat de ontwikkelaar alle knelpunten in beeld brengt en openlijk bespreekt met de omgeving. Tijdens het proces is geen helder inzicht gegeven middels plattegronden en doorsneden met maatvoering. De bewoners van de Hillenlaan zijn uitsluitend over het aspect bezonning geïnformeerd, niet over privacy. Van de bewoners kan niet verwacht worden dat zij zelf voor alle details oog hebben, mede omdat hier met eenzijdig georiënteerde appartementen sprake is van een bijzondere en onalledaagse typologie. Het is de rol van de gemeente (volgens 'Delfts Doen') om het algemeen belang te behartigen. De bewoners van de Hillenlaan voelen zich niet ondersteund door de gemeente. Veel groenvoorzieningen – die tijdens de informatiebijeenkomsten werden getoond - zijn uiteindelijk niet in onderhavig plan terecht gekomen, en de ontwikkelaar is hier ook niet actief op teruggekomen bij de bewoners. Onderhavig plan voorziet nu in een stenen verkeers-/parkeerstrook van 10,5 meter tussen de Hillenlaan en de nieuwbouw, zonder ruimte voor bomen of groen. De definitieve bouw- en inrichtingstekeningen zijn pas na het participatieproces aan omwonenden verstrekt. Ook de aantasting van de privacy is pas na het participatieproces inzichtelijk geworden. Ten slotte is er – in strijd met spelregel 8 van 'Delfts Doen' – geen eindverslag van het participatieproces.
	Beantwoording	Voor wat betreft het participatieproces wordt verwezen naar de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder punt e. Voor wat betreft de borging van de realisatie en instandhouding van klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen, waaronder mede begrepen het inrichtingsplan voor de buitenruimte, wordt verwezen naar de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder punt a. Voor wat betreft het aspect privacy wordt verwezen naar de beantwoording onder k.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen als bedoeld bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder punt a.
m	Samenvatting	De potentiële windhinder is volgens reclamanten onvoldoende beoordeeld. Het verwondert reclamanten dat geen specifiek onderzoek is verricht naar het effect van de wind op fietsverkeer. In dit verband wordt gewezen op de op menig moment chaotische situatie bij de brug, waar een toename van wind wordt verwacht (gelet op de hoge en gladde gevels), hetgeen mogelijk leidt tot heel onaangename en mogelijk zelfs gevaarlijke situaties.
	Beantwoording	Bij het ontwerpbestemmingsplan is een adequaat windhinder onderzoek gevoegd. Meerlaagse gebouwen kunnen gevolgen hebben voor het windklimaat in de omgeving. Bij gebouwen vanaf 30 meter hoogte wordt vanuit het beslismodel van de NEN 8100 normering aangestuurd op een kwantitatief windonderzoek (CFD modellering of in de windtunnel). In de geprojecteerde bebouwing is sprake van een viertal woongebouwen, waarvan voor 1 woongebouw geldt dat hiervoor een bouwhoogte wordt toegestaan die net iets meer dan 30 meter bedraagt. Vanuit deze achtergrond is voor deze woningbouwontwikkeling door het bureau DGMR Bouw B.V. aan de hand van een CFD modellering een kwantitatief windhinderonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 16 bij de plantoelichting opgenomen. Het doel van het kwantitatief onderzoek is het bepalen van het windklimaat ter plaatse van het nieuwbouwproject en het effect van de nieuwbouw op het windklimaat in de directe omgeving. Hierbij is zowel de bestaande situatie als de toekomstige situatie beschouwd. Voor de beoordeling van het windklimaat is hierbij gebruik gemaakt van NEN 8100: 2006 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving'. Voor het heersende windklimaat wordt in het onderzoek gebruik gemaakt van NPR 6097. De norm NEN 8100: 2600

		'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' maakt onderscheid tussen windhinder en windgevaar. Uit de CFD modellering blijkt dat in de huidige situatie en toekomstige situatie sprake is van een goed windklimaat. Dit betekent dat van windhinder en windgevaar als gevolg van voorliggende planontwikkeling geen sprake is. Een noodzaak tot nader onderzoek is in deze niet aan de orde.
	Aanpassing	Geen.
n	Samenvatting	Het participatieproces is door de gemeente aan de ontwikkelaar gedelegeerd, zo stellen reclamanten. Hierbij is niet geregeld hoe ver de bevoegdheden van de ontwikkelaar gaan. De ontwikkelaar heeft aan reclamanten aangegeven voor onderwerpen die beleidsvragen betreffen niet ontvankelijk te zijn, hiervoor is de gemeente de juiste aanspreekpartner. De gemeente heeft echter geweigerd op enig onderwerp een eigen participatietraject op te starten. Reclamanten stellen dat belanghebbenden hierdoor bij het voorbereiden van het wijzigen van het gemeentelijk beleid zijn uitgesloten, en dat alleen nog de mogelijkheid resteert tot het indienen van een zienswijze ten aanzien van een compleet uitgewerkt plan. In dit geval is dus geen beginspraak mogelijk, maar enkel eindspraak, waardoor het honoreren van terechte aandachtspunten onmogelijk is gemaakt. Reclamanten zijn hierdoor van mening dat, met uitzondering van het punt van de verkeersaansluiting op de omgeving, bij de planvorming geen sprake is geweest van zinvolle, vroegtijdige participatie als bedoeld in de beleidsnota 'Delfts doen', en dat daarmee onvoldoende gebruik is gemaakt van kennis van de omgeving. Als gevolg hiervan zijn reclamanten ook niet in de gelegenheid geweest om vroegtijdig de belangen van de buurt te kunnen behartigen.
	Beantwoording	Voor wat betreft het participatieproces wordt verwezen naar de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder punt e.
	Aanpassing	Geen.
o	Samenvatting	Het bestemmingsplan hoort volgens reclamanten integraal deel uit te maken van de planvorming voor Schieoevers Noord en daarmee van de milieueffectrapportage hiervoor. Reclamanten merken op dat in de toelichting op onderhavig (ontwerp)bestemmingsplan wordt vermeld dat het beoogde woningbouwplan geen samenhang heeft met plannen/ontwikkelingen buiten de projectlocatie. Hoewel er geen sprake is van een integrale visie op het gebied waar het plangebied deel van uitmaakt, is in de toelichting behorende bij onderhavig (ontwerp)bestemmingsplan te lezen dat onder meer met onderhavige ontwikkeling een geleidelijke transformatie wordt beoogd naar een gemengd stedelijk gebied met wonen, werken, recreatie en voorzieningen. Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 24 maart 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:639), in het specifiek rechtsoverweging 10, stellen reclamanten dat onderhavige ontwikkeling alle kenmerken heeft van het begin van een stedelijke ontwikkelopgave voor het MER-plangebied van Schieoevers Noord. Volgens reclamanten wordt met onderhavig plan de m.e.r.-(beoordelings)plicht ontlopen, hetgeen verstrekken kan hebben. Reclamanten vragen of de raad bereid is een deskundig en onafhankelijk oordeel te zoeken over de m.e.r.-(beoordelings)plicht voor dit project, waarbij valt te denken aan een onafhankelijke Commissie voor de m.e.r.
	Beantwoording	Vastgesteld moet worden dat de aangehaalde zinsnede uit paragraaf 1.1. (aanleiding en doel planvorming) dat <i>'met onderhavige ontwikkeling een geleidelijke transformatie wordt beoogd naar een gemengd stedelijk gebied met wonen, werken, recreatie en voorzieningen.'</i> tot misverstanden kan leiden, gelet op voorliggend initiatief. Het initiatief bestaat namelijk enkel uit een woningbouwontwikkeling in Delftzicht dat in de huidige situatie in

		overwegende mate al een woonwijk is. In dit verband wordt voorzien in een tekstuele aanpassing van paragraaf 1.1. van de toelichting. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is namens initiatiefnemer door adviesbureau Witteveen en Bos invulling gegeven aan een herijkte aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze herijkte aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. vervangt de bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde aanmeldnotitie en beschouwt nadrukkelijker de aspecten van eventuele samenhang en cumulatie met andere projecten. In paragraaf 2.3 van de herijkte aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. is uitgebreid toegelicht dat er geen sprake is van samenhang tussen het voornemen en andere projecten in de omgeving. Dit betekent dat er geen sprake is van één activiteit en er daarom ook geen (plan)MER-plicht geldt voor onderhavig bouwplan. Verder is, mede gezien het vorenstaande, sprake van een wezenlijke andere situatie als aan de orde in de uitspraak van de Afdeling van 24 maart 2021. Daarbij wordt nog opgemerkt dat voor het project Schieoevers-Noord vorig jaar al het bestemmingsplan is vastgesteld. In de herijkte aanmeldnotitie is beschreven dat het plan ruim onder de drempelwaarde blijft én dat rekening is gehouden met cumulatie van andere projecten. Relevante projecten zoals Schieoevers Noord en Nieuw Delft zijn daarom meegenomen als onderdeel van de autonome ontwikkeling. Op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de potentiële effecten van het project, worden geen belangrijke nadelige effecten verwacht van het project. Ook aard, plaats, potentiële effecten en cumulatieve effecten (op verkeer, geluid en stikstof) in samenhang beschouwend zijn er geen belangrijke nadelige effecten te verwachten. Het stikstofdepositie onderzoek is hierbij nog geactualiseerd op basis van de op 26 januari 2023 beschikbaar gekomen Aerius Calculator 2022 en geïntegreerd in de aanmeldnotitie vorm vrije m.e.r met datum 13 februari 2023 en kenmerk 133784_23-002.663. Kortom: uit de herijkte aanmeldnotitie volgt dat geen sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor dit project, maar kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling
	Aanpassing	• Het stikstofdepositieonderzoek zoals opgenomen in bijlage 9 van het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan verwijderd, onder henummering van de overige bijlagen; • De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. zoals opgenomen in bijlage 17 (na henummering) van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt vervangen door de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. van Witteveen en Bos d.d. 13 februari 2022 met als kenmerk 133784_23-002.663. Hierbij wordt het geactualiseerde stikstofonderzoek geïntegreerd; • In paragraaf 4.2 (ecologie) van de plantoelichting wordt om deze reden voor wat betreft het

		stikstofdepositieonderzoek nu verwezen naar bijlage 17 van de plantoelichting. • In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 1.1. (aanleiding en doel planvorming) voorzien in een vervangende tekst, waarbij onderstaande geel gearceerde passage tekstuele wijzigingen bevat: De hoek van de Abtswoudseweg met het Zuideinde behoort tot de wijk Delftzicht. Op dit moment is op deze locatie kantoor- en bedrijfsbebouwing aanwezig die als gevolg van de planvorming plaats zal maken voor woningbouw. Ter plaatse wordt voorzien in de realisatie van 120 woningen, passend binnen de Woonvisie van de gemeente Delft (zie § 3.4.4). Hierbij wordt uitgegaan van 4 woongebouwen bovenop een halfverdiepte parkeerkeergarage met gevarieerde opbouw in bouwhoogten. Bovenop de parkeergarage is voorzien in een groene leeflaag. Hiermee en met het doortrekken van de noord-zuidgerichte groene informele route uit 'Delftzicht' tot in het plangebied wordt ingespeeld op het creëren van aantrekkelijke verblijfsgebieden, een klimaat adaptieve en een biodiverse omgeving. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologisch-juridische regeling voor de realisatie van dit planvoornemen. Er is voor gekozen om voor de realisatie van het woningbouwplan gebruik te maken van de zogenoemde coördinatie-regeling die ervoor bedoeld is om de benodigde besluiten (zo veel mogelijk) gezamenlijk voor te bereiden en bekend te maken. De besluitvorming kan zodoende gedegen en efficiënt verlopen. Het proces is ook voor belanghebbenden overzichtelijker, omdat sprake is van één gecoördineerde procedure waartegen beroep openstaat. Indien de procedure leidt tot een onherroepelijk besluit, kan worden gestart met de realisatie.
--	--	--

INDIVIDUELE ZIENSWIJZEN

In dit onderdeel zijn de individuele zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Hierbij wordt steeds aangegeven of de reactie leidt tot een of meerdere aanpassingen van het bestemmingsplan 'Hoek Abtswoudseweg - Zuideinde'.

Zienswijze		
Nr.		
1	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
		Onderdeel ontwerpbestemmingsplan:
2a	Samenvatting	Reclamant is op zich niet tegen de bouw van nieuwe woningen binnen het plangebied, maar acht de huidige inrichting van het plangebied niet conform een goede vorm van ruimtelijke ordening. Het gaat dan primair om de opgenomen bouwhoogten en daarmee het beoogde aantal van 120 woningen in het voornoemde ontwerp. Ten onrechte wordt voorrang gegeven aan onnodige verdichting en verhoging boven de belangen voor een leefbare omgeving.
	Beantwoording	Zie de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder a.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen als vermeld bij de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder a.
2b	Samenvatting	De ontwikkeling van 120 woningen wordt, uitgaande van de inhoud van de Omgevingsvisie van de Provincie Zuid-Holland, omschreven als "een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap" waarbij de bestaande structuren en kwaliteiten niet of nauwelijks aan verandering onderhevig zijn ("een inpassing"). Dit is volgens reclamant onjuist, aangezien het gaat om een transformatie. Dit heeft ten onrechte tot een beperkte rol of invloed voor gedeputeerde staten van Zuid-Holland geleid.
	Beantwoording	Zie de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder d.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen als vermeld bij de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder d.
2c	Samenvatting	Uitgaande van de transformatie van een gebied (en niet inpassing), dient op grond van de Omgevingsverordening

		Zuid-Holland sprake te zijn van een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het hele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (artikel 6.9, eerste lid, sub c). Het ontwerp houdt volgens reclamanten echter geen of onvoldoende rekening met het feit dat het gebied dat gekenmerkt wordt door laagbouw van hooguit drie tot vier bouwlagen en derhalve een bouwhoogte van doorgaans tien tot elf meter hoog. Er vindt daarmee een ingrijpende verandering plaats in de leefomgeving. Het huidige ontwerp voorziet in een verdrievoudiging van de bouwhoogte hetgeen op voorhand de ruimtelijke kwaliteit voor de bestaande woonomgeving aantast. De voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft, als voorgeschreven in de Omgevingsverordening, wordt niet nagekomen.
	Beantwoording	Zie de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder d.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen als vermeld bij de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder d.
2d	Samenvatting	Voor zover sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling in de categorie 'inpassing' (in plaats van transformatie) conform de Omgevingsvisie, dan dient de ruimtelijke ontwikkeling: - aan te sluiten bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad; - een gebiedseigen ontwikkeling te vormen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied of kavel. Volgens reclamanten moet worden geconstateerd dat deze aansluiting geheel ontbreekt. In de huidige situatie zijn er weinig woningen, waardoor het beoogde verdichte woongebied niet bij het bestaande woongebied past. De ontwikkeling leidt zo tot een ongewenste opmaat naar verdere verdichting.
	Beantwoording	Zie de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder d.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen als vermeld bij de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder d.
2e	Samenvatting	Door het ontbreken van een integraal beleid voor de ontwikkeling van de Abtswoudseweg worden drie afzonderlijke projecten gerealiseerd die ieder een geheel andere invulling geven aan het concept van stedelijke verdichting. Zo laat "1221 Delft" (op de Haringlocatie) significante kansen liggen die binnen het bestemmingsplan worden aangereikt, en worden met de huizen van "WeBuildHomes" slechts acht grondgebonden woningen gerealiseerd, terwijl bij Plan Zuideinde 120 woningen dienen te worden gerealiseerd. Dit resulteert in een FSI die volkomen afwijkt van het karakter van de wijk en de omgeving ervan. De ruimtelijke structuur verandert in ieder geval in die mate dat de rol van de Provincie Zuid-Holland onderbelicht is gebleven.
	Beantwoording	Zie de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder a en d.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen als vermeld bij de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder a en d.
2f	Samenvatting	Het plangebied is een consolidatiegebied in de zin van de Beleidsnota Bouwhoogten Delft, waarbinnen bouwhoogten beperkt dienen te blijven, en dienen te worden afgestemd op de bestaande ruimtelijke structuur en de

		gemiddelde bouwhoogten in de omgeving. Waar sprake is van een lage bouwstructuur – de gemiddelde bouwhoogte bedraagt in de omgeving van het plangebied ruim naar boven afgerond vier lagen – dient deze derhalve volgens reclamant behouden te blijven. De nota laat dus minder afwijking toe dan in de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesuggereerd. Incidentele accenten worden toegestaan in de vorm van (slanke) toren en deze zijn niet hoger dan twee maal de gemiddelde hoogte in het gebied. Hiervan is in deze situatie geen sprake. De redenering in de genoemde toelichting dat met de gekozen bouwhoogten een accentwerking in het leven wordt geroepen, bijvoorbeeld omdat het bepalend is voor het aanzien langs de Schie en om een kenmerkend evenwicht of evenbeeld te vormen met het aanwezige woongebouw nabij de Zuidkolk, kan door reclamant niet worden gevolgd. Dit is niet noodzakelijk en doet nodeloos afbreuk aan het zicht dat vanuit onder meer de woning van reclamant. Ten onrechte wordt het beeld gecreëerd dat een accent in hoogte noodzakelijk is. Ter hoogte van de Delftse Schie is bijvoorbeeld ook gekozen voor relatief lage bouw. Uit de afwegingen in de toelichting komt het beeld naar voren dat de voorkeur van de planmakers uitgaat naar zo compact en tegelijkertijd zo hoog mogelijk te willen bouwen om zoveel mogelijk woningen te kunnen of willen realiseren. De door reclamant aangehaalde paragraaf uit de Beleidsnota Bouwhoogten Delft laat zich juist kenmerken door een 'afkeer' van dominante bouwvormen. Daarbij komt volgens reclamant dat een nieuwe invulling als deze niet met nadruk past in het stedenbouwkundige 'verhaal' van de wijk. Reclamant wijst op de bewijslast die voortvloeit uit de Nota Bouwhoogten om toch hoger dan 25 meter te kunnen bouwen binnen het consolidatiegebied. Hieraan wordt volgens reclamant niet voldaan. Dit staat aan het planvoornemen in de weg. Het ontwerpbestemmingsplan zal derhalve voor aanpassing in aanmerking moeten komen.
	Beantwoording	Zie de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder b.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen als vermeld bij de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder b.
2g	Samenvatting	Windhinder zal scheepvaart over de Delftse Schie belemmeren. Met inachtneming van de gedeeltelijke ligging van het plangebied binnen de vrijwaringszone, als bedoeld in artikel 6.19, derde lid van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en als zodanig zichtbaar op de foto, maakt dat sprake is van belemmeringen waar de waterbeheerder een advies over behoort te geven.
	Beantwoording	In paragraaf 3.2.3. van de toelichting zijn de relevante kaders vanuit de provinciale omgevingsverordening besproken. De beschrijving in de toelichting voor wat betreft de vrijwaringszone in verband met de scheepvaart blijft bij vaststelling ongewijzigd. In de plantoelichting is toegelicht dat het plangebied is gelegen buiten de vrijwaringszone waardoor géén sprake is van een belemmering voor de scheepvaart en dat derhalve ook geen advies van de vaarwegbeheerder relevant is. Het windhinder onderzoek laat verder zien dat zowel in de huidige als toekomstige situatie (na planvorming) sprake is van goed windklimaat. De scheepvaart zal derhalve geen windhinder ondervinden ten gevolge van de planvorming.
	Aanpassing	Geen.
2h	Samenvatting	Het bestemmingsplan zorgt niet – terwijl het vigerende bestemmingsplan daar wel om vraagt – voor herstel van de

		historische zichtlijnen. Verkeer moet via een S-bocht, op het punt waar nu de Laan van Braat doodloopt, over een groenstrook naar de inpandige garage van Plan Zuideinde, alwaar de ontsluiting niet afdoende is om grote vrachtauto's door te laten. Derhalve is een keerlus voor vrachtverkeer voorzien, maar deze zal volgens reclamant zorgen voor een aantasting van de verkeersveiligheid omdat vrachtverkeer een aantal keer zal moeten achteruit steken. Dit had kunnen worden voorkomen door de Laan van Braat door te trekken naar het Zuideinde.
	Beantwoording	In het voorliggende bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op de stedenbouwkundige context waarin de planontwikkeling tot stand is gekomen alsmede de stedenbouwkundige verantwoording hiervan. Korthedshalve wordt voor de beantwoording hier naar verwezen. Voor wat betreft zichtlijnen geldt als belangrijk aandachtspunt uit de Nota Bouwhoogten Delft het bestaande silhouet van de stad en het zicht op de kerktorens. Nieuw te realiseren hoogbouw mag het zicht vanaf de snelweg, het spoor en het water op de torens in het centrum niet verstoren. Het plan houdt rekening met deze belangrijke zichten op Delft, te weten zicht over de Schie op de historische kerktorens in de binnenstad. Deze zichtlijn blijft vrij. Verder is ten behoeve van de ontwikkeling voorzien in een verkeerskundige analyse. Er is, mede gelet op de verkeerskundige analyse, geen aanleiding om te veronderstellen dat het keren van vrachtverkeer ter plaatse van een te realiseren keerlus in het plangebied tot verkeersonveilige situaties zou leiden.
	Aanpassing	Geen.
2i	Samenvatting	De bestemming en de beoogde invulling van de Laan van Braat zoals voorgesteld in de toelichting staan lijnrecht tegenover elkaar. Op de verbeelding is sprake van een verkeersbestemming/-functie, terwijl op artist impressions sprake is van een gebied met veel groen.
	Beantwoording	Zie de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder a voor wat betreft de borging van de realisatie en instandhouding van het inrichtingsplan.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen als vermeld bij de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder a voor wat betreft de borging van de realisatie en instandhouding van het inrichtingsplan.
		Onderdeel ontwerp omgevingvergunning:
2j	Samenvatting	In het ontwerp van de omgevingsvergunning onderbouwt uw college het bouwplan op basis van het hiervoor genoemde ontwerp inzake Plan Zuideinde, waar overigens onder de toelichting in paragraaf 2 (bladzijde 12) ten onrechte de suggestie wordt gewekt dat dit plan reeds van kracht is. Hierboven heb ik reeds aangegeven dat alleen sprake is van een ontwerp. De vergunning kan niet worden verleend als het bestemmingsplan niet is vastgesteld.
	Beantwoording	De redactie van het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning anticipeert op de vaststelling van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan pas verleend worden daags na vaststelling van het bestemmingsplan en zal in die zin altijd hierop afgestemd zijn.
	Aanpassing	Geen.
2k	Samenvatting	Een herhaling van de zienswijze gericht op het onderdeel ontwerpbestemmingsplan.
	Beantwoording	Zie beantwoording op het onderdeel ontwerpbestemmingsplan.
	Aanpassing	Zie aanpassing op het onderdeel ontwerpbestemmingsplan.
2l	Samenvatting	Wanneer de onderbouwing als opgenomen in de toelichting van het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning

		wordt vergeleken met de parkeerkencijfers van het CROW – uitgaande van koopappartementen in het middensegment (bladzijde 30)-en wordt uitgegaan van sterk stedelijk gebied voor de schil centrum dan geldt een minimum parkeercijfer van 1,1 en een maximum van 1,9. Reclamant gaat hierbij uit van een gemiddeld kencijfer van 1,5 en zonder onderscheid naar de omvang van de appartementen naar vloeroppervlak. Weliswaar heeft een gemeente beleidsvrijheid om daar onderscheid naar te maken, maar het is in deze situatie niet gebleken dat daaruit een ander autobezit per appartement naar voren komt. Uitgaande van een gemiddeld parkeerkencijfers van 1,5 per appartement en 120 woningen, dient ter plaatse te worden voorzien in 180 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daar voorziet het plan echter niet in en dat leidt tot de conclusie dat niet kan worden voldaan aan het vereiste inzake de noodzakelijke parkeervoorzieningen, als bedoeld in artikel 5.1, sub a. van het bestemmingsplan "Facetherziening Parkeren". De conclusie die daaruit vervolgens voortkomt is dat binnen het onderhavige plangebied teveel woningen zijn gepland en vervolgens vergund gaan worden. Met andere woorden, naar de omvang van het gebied aan het Zuideinde - Abtswoudseweg en het aantal te vergunnen woningen, is sprake van meer woningen dan het gebied aankan en waarmee het bouwplan aanmerkelijk in omvang - met name hoogte - beperkt moet worden.
	Beantwoording	Reclamant geeft naar eigen inzicht weer hoe de invulling van de bandbreedte van het parkeercijfer per appartement zou moeten worden ingekleurd. De gemeente gaat uit van de (herijkte) rapportage die is gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan met de analyse voor wat betreft de afwikkeling van het verkeer en parkeren. De betreffende rapportage bevat geen onjuistheden ten aanzien van de analyse van benodigde parkeerplaatsen vanuit de gemeentelijke parkeernormen. Van een bijstelling van het planvoornemen is derhalve geen sprake.
	Aanpassing	Geen.
2m	Samenvatting	Uitgaande van de Welstandskaart Delft blijkt dat het onderhavige gebied met de kleur groen is aangeduid. Dat houdt in dat sprake is van een welstandsluw gebied waar alleen de zogeheten A-criteria van kracht zijn. Echter, met de ligging van het bouwplan aan een zichtlocatie cq. Een (historische) route moet worden gesteld dat sprake is van een sterkere bescherming op het gebied van welstand. Dat blijkt uit de aanduiding op dezelfde welstandskaart en het betekent dat alle criteria van toepassing zijn. A-criterium Wanneer wordt uitgegaan van het A-criterium, dan zijn drie van de aldaar genoemde punten hier aan de orde in de zin dat zij zich verzetten tegen het te vergunnen bouwplan in de huidige vorm en omvang. Het betreft dan de volgende elementen: - het bouwwerk past in de bestaande of toekomstige omgeving - de kwaliteit van het openbaar gebied wordt gerespecteerd of versterkt - de bestaande doorzichten en zichtlijnen worden gerespecteerd. Het gebied kenmerkt zich nadrukkelijk door laagbouw van doorgaans drie tot vier bouwlagen. Dat zal buiten de ontwikkeling die hier speelt, niet wezenlijk veranderen en dat maakt dat een bouwplan met de voorgenomen hoogte indruist tegen deze criteria. De bebouwing zal een

		zeer dominante indruk veroorzaken op de omgeving en daarmee doorzichten gaan belemmeren en het openbaar gebied niet respecteren, juist omdat het bovenmatig uitsteekt boven de omliggende bebouwing. B-criterium Bij dit criterium zijn de volgende toetsingselementen van toepassing: - het karakter van bestaande gevelwanden wordt gerespecteerd of versterkt - de verhoudingen in de gevels evenwichtig van opbouw zijn - eventuele ingrepen in een bestaande gevel in goede verhouding tot elkaar en tot het geheel van de gevel staan Het bouwplan voorziet in een geheel nieuwe ontwikkeling waarbij de huidige bebouwing zal worden gesloopt. Ondanks de verschillende karakters in de huidige gevelwanden mist het nieuwe bouwplan iedere aansluiting met de bestaande structuren. Daarnaast voorzien het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning in verschillende gebouwen die qua hoogte uiteenlopen. Dit komt de eenheid in bebouwing ter plaatse niet ten goede waarmee moet worden geconcludeerd dat niet wordt voldaan aan de laatste twee criteria. C-criterium Ten aanzien van dit specifieke criterium is het behoud van evenwicht in de architectonische eenheid als geheel (gevelwand, blok of straat) een relevant toetsingspunt. Eveneens vanwege de uiteenlopende gebouwen kan van een evenwicht geen sprake zijn.
	Beantwoording	Anders dan reclamant stelt ligt onderhavig bouwplan in een gebied dat zowel in de vorige als in de huidige welstandsnota is aangeduid met de kleur blauw. Hier geldt een globaal welstandsniveau waarvoor criteria A en B gelden. Voor de gevel die naar de hoofdweg is gekeerd geldt op deze locatie tevens criteria C. Het bouwplan is getoetst aan de criteria A, B en voor de gevel die naar het water is gekeerd tevens C. De welstandscommissie heeft positief geadviseerd op 17 december 2020 en geoordeeld dat het bouwplan in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand. Reclamant heeft niet aangegeven waarom het advies van de commissie niet juist zou zijn of niet zorgvuldig tot stand is gekomen. Ook heeft reclamant geen deskundig tegenadvies overgelegd. Het advies is zorgvuldig tot stand gekomen, de redenering is begrijpelijk en de conclusies sluiten hierop aan. In het gestelde door reclamant ziet het college daarom geen aanleiding om te twifelen aan de juistheid van het advies van de commissie.
	Aanpassing	Geen.
2n	Samenvatting	Uw college heeft ingestemd met een binnenplanse afwijking van de planvoorschriften, namelijk waar artikel 7.2, sub c. van het ontwerpbestemmingsplan hier aan de orde is. Echter, een onderdeel c. bij dit artikel komt niet voor in de tekst op de aangewezen website, ruimtelijkeplannen.nl. Er wordt aangegeven dat "onder de activiteit 'Strijdig gebruik' leest u waarom we deze toestemming geven". De motivering daartoe ontbreekt echter en blijft beperkt tot een verwijzing naar een advies van het Hoogheemraadschap Delfland. Onder verwijzing naar mijn eerdere argumenten inzake het niet onherroepelijk zijn van dit

		bestemmingsplan, kan thans geen sprake zijn van een ontheffing van dit planvoorschrift.
	Beantwoording	Reclamant merkt terecht op dat in het ontwerpbesluit is verwezen naar een niet bestaand artikel in de planregels. Dit had moeten zijn artikel 7.3 van de planregels. Dit wordt bij de vergunningverlening aangepast. Ook de motivering van de omgevingsvergunning is aangepast, nu is toegelicht waarom in dit geval kan worden afgeweken van de bouwregels van de bestemming "Waterstaat – waterkering". Voor zover reclamant stelt dat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is en dus op die grond niet van het bestemmingsplan kan worden afgeweken wordt opgemerkt dat hier sprake is van coördinatie, waarbij het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning is gebaseerd op het ontwerpbestemmingsplan. De omgevingsvergunning wordt na vaststelling van het bestemmingsplan op basis van dit bestemmingsplan door het college verleend.
	Aanpassing	Bij vergunningverlening wordt de aanpassing als vermeld onder de kop beantwoording bij 2n doorgevoerd.

Zienswijze		
Nr.		
3	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
4	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
5	Samenvatting	Zie zienswijze Belangenvereniging TU Noord.
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze Belangenvereniging TU Noord.
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze Belangenvereniging TU Noord.

Zienswijze		
Nr.		
6	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
7	Samenvatting	Zie zienswijze Buurtvereniging Delftzicht.
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze Buurtvereniging Delftzicht.
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze Buurtvereniging Delftzicht.

Zienswijze Bedrijven Kring Schieoevers		
Nr.		
8a	Samenvatting	Reclamant ziet de hoek Abtswoudseweg – Zuideinde als onderdeel van Schieoevers. Niet alleen omdat de betreffende locatie onderdeel is van het werkgebied van de vereniging van reclamant, maar vooral omdat deze locatie onderdeel vormt van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Schieoevers-Noord. Reclamant denkt dat het plan voor de hoek Abtswoudseweg inhoudelijk anders/beter zou zijn als onderhavig plan onderdeel had uitgemaakt van de actualisatie van het bestemmingsplan Schieoevers Noord dat binnenkort in procedure wordt gebracht. Een integrale visie is volgens reclamant dan ook gewenst.
	Beantwoording	De planlocatie maakt geen onderdeel uit van het projectgebied Schieoevers Noord en staat hier inhoudelijk geheel los van. Het bestemmingsplan voor Schieoevers Noord is inmiddels in de raadsvergadering van 18 oktober 2022 vastgesteld.
	Aanpassing	Geen.
8b	Samenvatting	Invulling van het plangebied met alleen woningbouw is een gemiste kans in relatie tot de ambitie om op Schieoevers Noord een gemengd stedelijk gebied met ook veel ruimte voor innovatieve maakindustrie te ontwikkelen. Door het plan apart te beschouwen van de rest van Schieoevers is sprake van een beperkte omvang (0,84 ha) en is compensatie van het bedrijventerrein vanuit de Omgevingsverordening Zuid-Holland niet vereist. Hierdoor wordt de onttrekking van werkruimte dus ook niet elders (in Delft) gecompenseerd.
	Beantwoording	Voor deze ontwikkeling wordt inmiddels uitgegaan van de geconsolideerde provinciale omgevingsverordening Zuid Holland d.d. 25 oktober 2022. Hierin is de planlocatie niet meer als bedrijventerrein aangemerkt. Dit betekent ook dat compensatieregels voor het onttrekken van bedrijventerreinen in het geheel niet meer van toepassing zijn op deze planlocatie. Zie ook de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder d.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen als vermeld bij de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder d.
8c	Samenvatting	Het valt reclamant op dat bij de beschrijving van het gemeentelijke beleid de ruimtelijke structuurvisie uit 2010 als toetsingskader is benoemd en niet de recent vastgestelde Omgevingsvisie Delft 2040. Op het moment dat dit laatste

		wel zou zijn gebeurd, zou tenminste 10% van het programma bestemd moeten zijn voor werk en/of maatschappelijke voorzieningen. Terwijl volgens het Ontwikkelplan Schieoevers-Noord zelfs circa een derde van het programma een werkfunctie zou moeten hebben.
	Beantwoording	In de bij vaststelling herijkte toelichting is de paragraaf betreffende de ruimtelijke structuurvisie vervangen door een paragraaf die ziet op de Omgevingsvisie Delft 2040. In de Omgevingsvisie Delft 2040 is op pagina 61 het volgende aangegeven: <i>‘Ter versterking van de wijkeconomie en het borgen van de duurzame vitaliteit van wijken bestemmen we op wijkniveau minimaal 10% van het nieuw te realiseren/ te herontwikkelen bouwprogramma voor werk en maatschappelijke voorzieningen zoals zorg, cultuur en onderwijs. In de wijken maken we vooral ruimte voor stedelijk verzorgende economie (zoals dienstverlening, kleine ambachten, horeca en gemakswinkel/retail). Zelfs maakindustrie kan in lichte vorm en beperkte omvang landen in wijken. De ondergrens van 10% geldt op wijkniveau en mag op pandniveau verschillen. Economie en voorzieningen komen in de ‘haarvaten’ van de stad. Het type activiteit stemmen we daarbij af op de plek.’</i> Voor onderhavige planontwikkeling is ervoor gekozen om de hiervoor aangehaalde opgave die geldt op wijkniveau niet gedeeltelijk binnen het plangebied in te vullen. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat ten tijde van de totstandkoming van de Omgevingsvisie Delft 2040 in een anterieure overeenkomst al afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaar over het te ontwikkelen programma binnen deze planontwikkeling. Anderzijds wordt de invulling met uitsluitend woningbouw en de realisatie van een groene leeflaag en groenstrook binnen Delftzicht op deze locatie als een meer passende invulling gezien. De passage uit de omgevingsvisie leidt derhalve niet tot een bijstelling van het programma binnen deze planontwikkeling.
	Aanpassing	In de toelichting is de paragraaf van de ruimtelijke structuurvisie vervangen door een paragraaf die ziet op de Omgevingsvisie 2040.
8d	Samenvatting	Er vindt op dit moment een nulmeting plaats die inzicht geeft in o.a. de benodigde milieuruimte van nabijgelegen bedrijven en verenigingen in Schieoevers Noord. De vraag is in hoeverre het plan voor de hoek Abtswoudseweg – Zuideinde past in de contouren zoals die voor deze bedrijven en verenigingen is/wordt vastgesteld. Dit is in het plan niet inzichtelijk gemaakt, en ook is onduidelijk of bij bedrijven of nieuwe woningen maatregelen dienen te worden getroffen. Reclamant wil in elk geval voorkomen dat de ontwikkeling van de hoek Abtswoudseweg – Zuideinde beperkend uitwerkt voor de bedrijfsvoering van de bedrijven die op Schieoevers-Noord zijn gevestigd. Reclamant verzoekt de gemeente om dit alsnog te onderzoeken en te beoordelen of de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt strijdig is met het uitgangspunt om bij de ontwikkeling van Schieoevers-Noord bedrijven niet in de bedrijfsvoering te beperken.
	Beantwoording	In de plantoelichting is reeds voorzien in een paragraaf bedrijven en milieuzonering. Deze paragraaf is nog steeds actueel voor onderhavige planontwikkeling. Op basis van deze paragraaf kan worden vastgesteld dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd als gevolg van deze planontwikkeling.
	Aanpassing	Geen.
8e	Samenvatting	In het bestemmingsplan hoek Abtswoudseweg – Zuideinde is de druk op de bereikbaarheid van Schieoevers-Noord uitsluitend vanuit het oogpunt van de ontwikkeling op de hoek Abtswoudseweg – Zuideinde onderzocht. Dit terwijl op korte afstand van deze hoek ook grootschalige ontwikkelingen van wonen en werken (gaan) plaatsvinden (o.a. Nieuw Delft, Kabeldistrict en stationsomgeving Delft campus). Onduidelijk is of de cumulatie van deze ontwikkelingen de bereikbaarheid van bedrijven op Schieoevers-Noord (w.o. Leeuw & Stein) onder druk zet en/of de

		bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven bemoeilijkt. Reclamant verzoekt om dit nader te onderzoeken.
	Beantwoording	Uit de herijkte verkeersanalyse die bij vaststelling wordt gevoegd als bijlage bij de toelichting blijkt dat de verkeersafwikkeling van de planontwikkeling adequaat kan plaatsvinden en dat deze verkeersafwikkeling derhalve geen problemen oplevert voor de bereikbaarheid van omliggende bedrijven. Daarbij is relevant om op te merken dat in de verkeersanalyse rekening is gehouden met het project Schieoevers Noord en Nieuw Delft. Deze zijn als autonome ontwikkeling meegenomen. De cumulatieve effecten zijn dus beschouwd. Verwezen wordt ook naar het gestelde in paragraaf 4.2 van de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 17 (na henummering) van de plantoelichting).
	Aanpassing	Geen.

Zienswijze		
Nr.		
9	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
10	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
11a	Samenvatting	Het planvoornemen zal volgens reclamanten leiden tot veel extra verkeersgeneratie (zowel personen- als vrachtverkeer). Zowel de Abtswoudseweg als het Zuideinde laten deze extra belasting niet toe. Deze wegen zijn daarvoor te zwaar belast met fietsverkeer van en naar de TU. Ook afwikkeling via de Laan van Braat is problematisch vanwege de overlast voor de aanwonenden en de te verwachten overbelasting van het nu al beruchte kruispunt tussen Engelsestraat en Abtswoudseweg. De verkeersimpact is niet te verstouwen in het omringende wegennet.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder punt g.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder punt g.
11b	Samenvatting	De planwens om veel woningen op een bescheiden terrein te zetten heeft geleid tot een verkaveling die sterk afwijkt van de bestaande wijkplattegrond, zowel qua maatvoering als qua ontsluitingsstructuur. De massaliteit en de hoogte

		van het gebouwencomplex zullen in de voorhanden maatverhoudingen van de bebouwing bedreigend en benauwend overkomen.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder punt a. en onder punt b.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder punt a. en onder punt b.
11c	Samenvatting	Het wooncomplex leidt voor de bewoners van de bestaande woningen aan de Hillenlaan tot hinder. Delen van het complex geven een heel directe inkijk in hun tuinen en woningen.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij Delftzicht onder l.
	Aanpassing	Geen.
11d	Samenvatting	Bij sterke wind, bij windvlagen en bij storm is volgens reclamanten forse windoverlast te verwachten van de grote woontoren tegenover de Abtswoudsebrug. Delft is een van de windrijkste steden van het land en het is dan ook bevreemdend zo'n toren gepland te zien op de hoek van twee zeer drukke fietsroutes. In samenhang met de toename aan verkeersdrukke (zie punt 1) levert dit structureel gevaar op voor kruispunt en fietsroutes.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij Delftzicht onder m.
	Aanpassing	Geen.

Zienswijze		
Nr.		
12	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
13	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
14	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
--	------------	---

Zienswijze		
Nr.		
15	Samenvatting	Zie zienswijze Buurtvereniging Delftzicht.
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze Buurtvereniging Delftzicht.
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze Buurtvereniging Delftzicht.

Zienswijze		
Nr.		
16	Samenvatting	Zie zienswijze Buurtvereniging Delftzicht.
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze Buurtvereniging Delftzicht.
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze Buurtvereniging Delftzicht.

Zienswijze		
Nr.		
17	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
18	Samenvatting	Zie zienswijze Buurtvereniging Delftzicht.
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze Buurtvereniging Delftzicht.
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze Buurtvereniging Delftzicht.

Zienswijze		
Nr.		
19	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
20a	Samenvatting	Reclamanten zijn van oordeel dat het plan niet aansluit c.q. past in de omgeving. In tegenstelling tot recente en nog te ontwikkelen andere projecten in de directe omgeving van het plangebied, is er geen aandacht besteed aan een zorgvuldige inpassing in de omliggende stedelijke structuren, terwijl dit wel is vereist. Reclamant zet het vigerende planologisch regime in de omgeving van het plangebied uiteen en zoomt vervolgens in op de planologische situatie rondom de Abtswoudseweg. Hierbij maakt reclamant een vergelijking tussen de bouwhoogte die planologisch is toegestaan op de locaties “WeBuildHomes” en “Haring Locatie” en hetgeen daar feitelijk is/wordt gerealiseerd. Bij deze locaties aan de Abtswoudseweg zijn volgens reclamant significante kansen om te verhogen en te verdichten onbenut gelaten, wat niet goed valt te rijmen met de bouwhoogte van onderhavige ontwikkeling waarbij geldt “<i>the sky is the limit</i>”, hetgeen getuigt van een zwalkend bouwhoogtebeleid. Ter illustratie verwijst reclamant naar een aantal projecten langs de Schie en in de direct omgeving, waaronder de flat bij Plein Delftzicht, Parel aan de Schie en plan Zuidkolk (zie pagina 38-45 van de zienswijze).
	Beantwoording	Zie de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder b.
	Aanpassing	Geen
20b	Samenvatting	Naar het oordeel van reclamant is niet gestreefd naar een goede ruimtelijke ordening. Op een klein stukje grond wordt een ‘monolithisch’ project op een plint neergezet. Het aantal parkeerplaatsen is daarbij leidend geweest voor het vaststellen van het bouwvolume en de bouwhoogte, zo volgt uit de gesprekken met de stedenbouwkundige en (toenmalige) projectleiders.
	Beantwoording	Zie de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder a en b.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder a.
20c	Samenvatting	In het plan wordt niet gerefereerd aan de Omgevingsvisie Delft 2040.
	Beantwoording	In de toelichting is de paragraaf van de ruimtelijke structuurvisie vervangen door een paragraaf die ziet op de Omgevingsvisie 2040.
	Aanpassing	In de toelichting is de paragraaf van de ruimtelijke structuurvisie vervangen door een paragraaf die ziet op de Omgevingsvisie 2040.
20d	Samenvatting	Evenmin wordt ingegaan op de meest actuele versie van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Zo vraagt de Omgevingsvisie Zuid-Holland om 75 m2 aan groen per woning te realiseren, hetgeen niet is gebeurd in onderhavig plan.
	Beantwoording	In de herijkte plantoelichting wordt aangesloten op de instructieregels voor het opstellen van bestemmingsplan zoals opgenomen in de provinciale geconsolideerde omgevingsverordening Zuid-Holland d.d. 25 oktober 2022. Een eis van 75 m2 aan groen per woning vloeit niet voort uit deze verordening. Desalniettemin wordt bij deze planontwikkeling fors ingezet op de realisatie en instandhouding van groen. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij

		Belangenvereniging TU Noord) onder a en d.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder a en d.
20 ^e	Samenvatting	Reclamant is van mening dat voor wat betreft het taalgebruik in onderhavig (ontwerp)bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een “babbeltruc”. De Beleidsnota Bouwhoogten wordt volledig uit zijn verband getrokken en er wordt (onvermeld) tekst bijgehaald die is gekopieerd uit de Ruimtelijke Structuurvisie Delft 2030.
	Beantwoording	De opmerking van reclamant dat in deze sprake zou zijn van een “babbeltruc” kan niet geplaatst worden. Voor wat betreft de beschouwing van de Beleidsnota Bouwhoogten wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder b.
	Aanpassing	Geen.
20f	Samenvatting	Het Planuitwerkingskader (PUK) wordt volgens reclamant neergezet als een leidraad, terwijl het een integraal onderdeel is van de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Daarbij verschaft de ontwikkelaar gekleurde informatie, gelet op de artist impressions.
	Beantwoording	Het Planuitwerkingskader vormt weliswaar onderdeel van de anterieure overeenkomst, maar is naar inhoud slechts een vertrekpunt voor een verdere planuitwerking die kan en mag afwijken van het meegegeven planuitwerkingskader als dit tot ruimtelijk aanvaardbare aanpassingen leidt. Daar is in onderhavige geval sprake van, reden waarom het ontwerpbestemmingsplan in zijn huidige vorm in procedure is gebracht.
	Aanpassing	Geen.
20g	Samenvatting	Volgens de toelichting behorende bij het vigerende bestemmingsplan “Schieoevers Noord” (hoofdstuk 4 en paragraaf 8.2) bestaat de intentie om het betreffende gebied te transformeren van een bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied, met respect voor de historische verkaveling die richtinggevend dient te zijn voor nieuwe ontwikkelingen en conserverend te bestemmen. In tegenstelling tot andere plannen in de omgeving voldoet onderhavig plan daar niet aan. De historische zichtlijn langs de Laan van Braat wordt niet hersteld, waardoor ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied allerlei kunstgrepen moeten worden uitgevoerd, zoals op een groenstrook (waar men spelende kinderen kan verwachten) een 'S-Bocht' naar de inpandige parkeergarage en een keervoorziening voor vrachtverkeer.
	Beantwoording	In het voorliggende bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op de stedenbouwkundige context waarin de planontwikkeling tot stand komt alsmede de stedenbouwkundige verantwoording. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde hieromtrent in de plantoelichting. Voor wat betreft zichtlijnen geldt als belangrijk aandachtspunt uit de Nota Bouwhoogten Delft dat het bestaande silhouet van de stad en het zicht op de kerktorens. Nieuw te realiseren hoogbouw moet het zicht vanaf de snelweg, het spoor en het water op de torens in het centrum niet verstoren. Het plan houdt rekening met deze belangrijke zichten op Delft, te weten Zicht over de Schie op de historische kerktorens in de binnenstad. Deze zichtlijn blijft vrij. Verder is in de huidige situatie geen sprake van de door reclamant aangehaalde zichtlijn en wordt het creëren hiervan niet als vereiste gezien. Ten behoeve van de ontwikkeling is verder een verkeerskundige analyse opgesteld. Er is, mede gelet op het gestelde in de verkeerskundige analyse, geen aanleiding om te veronderstellen dat het keren van vrachtverkeer ter plaatse van een te realiseren keerlus in het plangebied tot verkeersonveilige situaties zou leiden.
	Aanpassing	Geen.

20h	Samenvatting	Volgens reclamant wordt voor wat betreft de bouwhoogte en bouwstijl van de bebouwing langs de Abtswoudseweg geen consistent beleid gevoerd, hetgeen niet strookt met de motie “Samenhangende visie Abtswoudseweg 2018” (zie pagina 37 van de zienswijze), waarin staat dat “ <i>voorkomen moet worden dat deze belangrijke verkeersas door gebrek aan samenhang tussen de verschillende nieuwbouwprojecten van lage kwaliteit en rommelig wordt</i> ”. Daarnaast wordt in de motie nadruk gelegd op de verkeersveiligheid, omdat het fietspad in de toekomst nog veel drukker zal worden gebruikt.
	Beantwoording	Voor zover reclamanten doelen op de motie “samenhangende Visie Abtswoudseweg” zoals aan de orde is geweest in de raadsvergadering van 29 november 2018 wordt opgemerkt dat deze motie is ingetrokken. Het gestelde door reclamanten mist gelet hierop feitelijke grondslag.
	Aanpassing	Geen.
20i	Samenvatting	Voor het gebied Schieoevers Noord is door Antea Group een milieueffectrapport opgesteld. Onderhavig plan is volgens reclamant ten onrechte buiten het MER-plangebied gehouden, terwijl het alle kenmerken heeft van een pilotproject voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige gebied Schieoevers Noord. Ter onderbouwing citeert reclamant het Planuitwerkingskader (“PUK”) – onderdeel van de anterieure overeenkomst – en hoofdstuk 1 van de toelichting behorende bij onderhavig ontwerpbestemmingsplan. Ook wordt verwezen naar de Gebiedsvisie Schieoevers 2030. Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 24 maart 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:639), in het specifiek rechtsoverweging 4.6, stelt reclamant dat onderhavige ontwikkeling moet worden gezien als het begin van een stedelijke ontwikkelopgave voor het MER-plangebied van Schieoevers Noord. Gelet op de disproportionele bouwhoogte en bouwdichtheid betreft onderhavig ontwikkeling een pilotproject voor het m.e.r.-(beoordelings)plichtige gebied Schieoevers Noord, waardoor ten onrecht geen m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd voor onderhavig plan.
	Beantwoording	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is namens initiatiefnemer door adviesbureau Witteveen en Bos invulling gegeven aan een herijkte aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze herijkte aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. vervangt de bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde aanmeldnotitie en beschouwt nadrukkelijker de aspecten van eventuele samenhang en cumulatie met andere projecten. In paragraaf 2.3 van de herijkte aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. is uitgebreid toegelicht dat er geen sprake is van samenhang tussen het voornemen en andere projecten in de omgeving. Dit betekent dat er geen sprake is van één activiteit en er daarom ook geen (plan)MER-plicht geldt voor onderhavig bouwplan Verder is, mede gezien het vorenstaande, sprake van een wezenlijke andere situatie als aan de orde in de uitspraak van de Afdeling van 24 maart 2021. Daarbij wordt nog opgemerkt dat voor het project Schieoevers-Noord vorig jaar al het bestemmingsplan is vastgesteld. In de herijkte aanmeldnotitie is beschreven dat het plan ruim onder de drempelwaarde blijft én dat rekening is gehouden met cumulatie van andere projecten. Relevante projecten zoals Schieoevers Noord en Nieuw Delft zijn

		daarom meegenomen als onderdeel van de autonome ontwikkeling. Op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de potentiële effecten van het project, worden geen belangrijke nadelige effecten verwacht van het project. Ook aard, plaats, potentiële effecten en cumulatieve effecten (op verkeer, geluid en stikstof) in samenhang beschouwend zijn er geen belangrijke nadelige effecten te verwachten. Het stikstofdepositie onderzoek is hierbij nog geactualiseerd op basis van de op 26 januari 2023 beschikbaar gekomen Aeries Calculator 2022 en geïntegreerd in de aanmeldnotitie vorm vrije m.e.r met datum 13 februari 2023 en kenmerk 133784_23-002.663. Kortom: uit de herijkte aanmeldnotitie volgt dat geen sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor dit project, maar kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling
	Aanpassing	• Het stikstofdepositieonderzoek zoals opgenomen in bijlage 9 van het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan verwijderd, onder henummering van de overige bijlagen; • De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. zoals opgenomen in bijlage 17 (na henummering) van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt vervangen door de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. van Witteveen en Bos d.d. 13 februari 2022 met als kenmerk 133784_23-002.663. Hierbij wordt het geactualiseerde stikstofonderzoek geïntegreerd; In paragraaf 4.2 (ecologie) van de plantoelichting wordt om deze reden voor wat betreft het stikstofdepositieonderzoek nu verwezen naar bijlage 17 van de plantoelichting.
20j	Samenvatting	Onderhavig plan is volgens reclamant in strijd met de Beleidsnota Bouwhoogten om de volgende redenen: - Het plangebied is volgens de Beleidsnota Bouwhoogten gelegen in consolidatiegebied 18 (Delftzicht). Hierbij is hoogbouw niet wenselijk; - Voor zover hiervan zou worden afgeweken, geldt voor (slanke) torens een hoogteaccent van maximaal twee maal de gemiddelde bouwhoogte in het gebied. In onderhavig plan bedraagt de gemiddelde bouwhoogte gemiddeld 3,5 á 4 bouwlagen, hetgeen leidt tot een maximum hoogteaccent van 7 á 8 bouwlagen (21 á 24 meter). Doordat onderhavig plan voorziet in een maximale bouwhoogte van 32 meter en het geenszins een slanke toren betreft, wordt niet voldaan aan de Beleidsnota Bouwhoogten. - Ook geeft reclamant de bouwhoogte in de direct omgeving weer (zie figuur 7 van de zienswijze). In het beleid is namelijk opgenomen dat nieuwe invullingen voor wat betreft de bouwhoogte nadrukkelijk moeten passen in het stedenbouwkundige 'verhaal' van de wijk. De maatvoering van onderhavige ontwikkeling wijkt beduidend af van de verkavelingsopzet van de wijk en blijft de Laan van Braat een doodlopende straat. Het plan voldoet daarmee evenmin aan het beleid. Dit getuigt ook van het ontbreken van consistent beleid. - De bewijslast die dient te worden geleverd indien ervoor wordt gekozen af te wijken van de optoppingsregels ontbreekt.

		In dit kader wordt paragraaf 3.4.3 van de toelichting behorende bij onderhavig ontwerpbestemmingsplan door reclamant per alinea van commentaar voorzien (zie pagina 24-36 van de zienswijze), hetgeen voornamelijk als achtergrondinformatie dient. De beleidsnota wordt volgens reclamanten volledig uit zijn verband getrokken.
	Beantwoording	Zie de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder b.
	Aanpassing	Geen.
20k	Samenvatting	Volgens de Memo Planontwikkeling Hoek Abtswoudseweg /Zuideinde Delft is vereist om langs de Abtswoudseweg een stevige wand te realiseren, maar in plaats daarvan wordt langs de Schie een massieve (glazen) wand gerealiseerd.
	Beantwoording	Het huidige ontwerp gaat uit van een combinatie van het doorleggen van een noord-zuidgerichte groenstrook binnen Delftzicht en een gebouwencomplex waarbij enerzijds invulling wordt gegeven aan een wand aan de Abtswoudseweg en anderzijds een doorkijk naar de binnen het plangebied voorziene groene leeflaag bovenop de parkeergarage wordt geboden. De gemeente acht dit als een passende stedenbouwkundige invulling.
	Aanpassing	Geen.
20l	Samenvatting	Onderhavig plan is volgens reclamant te massaal. De "floor space index" (fsi) bedraagt ca. 2.0 in een omgeving met een fsi van minder dan 1,0. Deze toename heeft negatieve effecten op de omgeving en past niet in de omgeving.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder a.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder a.
20m	Samenvatting	Uit diverse studies door architectuurstudio DP6 en door een stedenbouwkundige die namens de bewoners een alternatief plan heeft voorbereid, blijkt dat er wel degelijk een haalbaar en passend plan is te realiseren dat wél voldoet aan alle geldende randvoorwaarden en uitgangspunten van de Beleidsnota Bouwhoogten (zie pagina 48 van de zienswijze). Reclamant vraagt dan ook of de gemeente bereid is dit alternatief te onderzoeken.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder j.
	Aanpassing	Geen.
20n	Samenvatting	In onderhavig plan wordt ten onrechte uitgegaan van een "inpassing". Het betreft immers een <i>transformatie</i> van een bestaand bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk woon- en werkgebied, als <i>deel</i> van een veel groter transformatiegebied namelijk Schieoevers Noord. Hierdoor dient te worden uitgegaan van een "aanpassing" of "transformatie" als bedoeld in hoofdstuk 3.2.2 van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Ten onrechte is daardoor bij de besluitvorming de rol van gedeputeerde staten van Zuid-Holland te beperkt neergezet. Het belang van de provincie Zuid-Holland is gemarginaliseerd in hoofdstuk 3 "Beleidskader" van de toelichting behorende bij onderhavig (ontwerp)bestemmingsplan.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder d.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder d.
20o	Samenvatting	Volgens reclamant wordt niet voldaan aan de voorwaarde van een "integraal ontwerp" als bedoeld in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is onvoldoende

		gewaarborgd en geen aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder d.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder d.
20p	Samenvatting	Met onderhavig plan is volgens reclamant niet voldaan aan de participatieaanpak “Delfts Doen” (en de voorloper “Beginspraak”). Onderhavige ontwikkeling is al sinds 2012 bij de gemeente bekend, zo blijkt uit een verslag van het Bouw Initiatieven Overleg van 14 augustus 2012. De eerste aankondiging naar de buurtverenigingen heeft echter pas op 20 april 2018 plaatsgevonden, en op 1 oktober 2018 werd de eerste inloopavond georganiseerd. Tijdens de inloopavond was het voorlopig ontwerp grotendeels uitgewerkt en kon een vragenlijst worden ingevuld. Het aspect bouwhoogte kwam niet voor op deze vragenlijst. Wethouder Huismans heeft vervolgens tijdens de commissievergadering Ruimte en Verkeer op 2 juli 2019 toegezegd een breed overleg met omwonenden aan te gaan, dit is echter uitgebleven. Vervolgens zijn verschillende alternatieve plannen ontwikkeld, maar de ontwikkelaar en projectmanager waren hierin niet geïnteresseerd. Hierom is door de Buurtvereniging Delftzicht op 29 januari 2020 een bijeenkomst georganiseerd voor alle politieke partijen, ten einde de pijnpunten en alternatieve oplossingen te bespreken. Door de projectmanager en ontwikkelaar werd medio 2018 een “ontwerpworkshop” voorbereid, maar deze heeft niet plaatsgevonden. In de anterieure overeenkomst is een communicatieplan/participatieplan als bijlage opgenomen, waarbij wordt verwezen naar de participatieaanpak “Delfts Doen” waarvan de doelstelling is <i>“het vroegtijdig betrekken van bewoners en andere belanghebbenden bij het voorbereiden van plannen en beleid”</i>. Als invulling van de doelstelling uit het communicatieplan/participatieplan is een lijst van activiteiten gegeven, welke niet overeenkomt met het concept van participatie an sich en niet in lijn is met de geest van de participatieaanpak “Delfts Doen”. Er zijn immers slechts twee inloopavonden georganiseerd. Bij onderhavig plan is hoogstens sprake geweest van inspraak (en dus geen participatie). Daarnaast had volgens spelregel 8 van de participatieaanpak “Delfts Doen” een (eind)verslag van het participatieproces moeten worden opgesteld en rondgestuurd, hetgeen niet is gebeurd.
	Beantwoording	Gedurende de planvorming heeft op meerdere momenten en ten aanzien van meerdere aspecten die betrekking hebben op de planvorming zowel vanuit de ontwikkelaar als vanuit de gemeente participatie plaatsgevonden. Zo zijn in 2018 door de projectontwikkelaar meerdere participatiemomenten voor omwonenden en buurtverenigingen georganiseerd, is sinds 2019 tot heden zes-wekelijks overleg met de buurtvereniging over de voortgang van het project, is alle projectdocumentatie aan buurtbewoners geleverd en zijn meerdere beeldvormende avonden geweest. Ook is door middel van workshops met omwonenden in 2022 de openbare ruimte verder vormgegeven. Er zijn door de participatie met omwonenden aanpassingen doorgevoerd in het plan (waaronder begrepen de opbouw van bouwhoogte van gebouwen vanuit de Laan van Braat en een tweezijdige ontsluiting van het plangebied). Daarnaast heeft het concept ontwerpbestemmingsplan – voorafgaand aan de officiële terinzagelegging – voor omwonenden ter inzage gelegen aan de Publieksbalie, Stationsplein 1. Omwonenden zijn hierover per mail geïnformeerd. De resultaten zijn vervat in de bijlage ‘Nota wettelijk vooroverleg en participatie’ zoals opgenomen in

		de bijlagen bij de plantoelichting. Met deze participatiemomenten en ter inzage legging kent dit project een uitgebreider participatieproces dan bij een reguliere bestemmingsplanprocedure.
	Aanpassing	Geen.
20q	Samenvatting	In het Planuitwerkingskader ("PUK") is aangegeven dat op onderhavig plan het "bijzonder welstandsniveau" van toepassing is, omdat de locatie op de Welstandskaat binnen de aan de Schie gekoppelde arcering valt. Hierdoor dient te worden voldaan aan de criteria (a) stedenbouwkundige samenhang, (b) evenwichtig gevelbeeld en (c) passende detaillering, materiaal en kleurgebruik. Om de navolgende redenen is reclamant van mening dat niet aan de criteria uit de Welstandsnota Delft is voldaan en dus de omgevingsvergunning niet kan worden verleend: (a) De omgeving kenmerkt zich door laagbouw (doorgaans in drie tot vier bouwlagen), waardoor onderhavige ontwikkeling gelet op de bouwhoogte niet in de omgeving past. De beoogde bebouwing geeft een zeer dominante indruk op de omgeving, zal doorzichten belemmeren en respecteert het openbaar gebied niet. (b) De bestaande bebouwing zal worden gesloopt. Ondanks de verschillende karakters in de huidige gevelwanden wordt met onderhavige ontwikkeling niet aangesloten op de bestaande structuren. Daarnaast wordt voorzien in verschillende bouwhoogten en gevelafwerkingen, wat niet bijdraagt aan de eenheid in bebouwing ter plaatse. (c) Zowel de gevelwand langs de Schie als de gevelwand langs de Abtswoudseweg sluiten niet aan op de omgeving, waardoor geen sprake is van een evenwicht in architectonische eenheid.
	Beantwoording	Het onderhavig bouwplan ligt in een gebied dat zowel in de vorige als in de huidige welstandsnota is aangeduid met de kleur blauw. Hier geldt een globaal welstandsniveau waarvoor criteria A en B gelden. Voor de gevel die naar de hoofdweg is gekeerd geldt op deze locatie tevens criteria C. Het bouwplan is getoetst aan de criteria A, B en voor de gevel die naar het water is gekeerd tevens C. De welstandscommissie heeft positief geadviseerd en geoordeeld dat het bouwplan in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand. Reclamant heeft voorts geen deskundig tegenadvies overgelegd. Het advies is zorgvuldig tot stand gekomen, de redenering is begrijpelijk en de conclusies sluiten hierop aan. In het gestelde door reclamant ziet het college daarom geen aanleiding om te twifelen aan de juistheid van het advies van de commissie.
	Aanpassing	Geen.
20r	Samenvatting	Volgens hoofdstuk 7 van de Welstandsnota Delft wordt ervan uitgegaan dat plannen altijd worden ontwikkeld binnen de grenzen van een vigerend bestemmingsplan. Reclamant stelt dat het vigerende bestemmingsplan "Schieoevers Noord" moet worden opengemaakt voor de realisatie van onderhavig plan, waardoor strijdigheid mogelijk is tussen de Welstandsnota Delft en het vigerende bestemmingsplan. Hierom is het volgens reclamant des te belangrijker dat de Beleidsnota Bouwhoogten wordt geconsulteerd ten einde excessen te voorkomen.
	Beantwoording	Idem als bij de beantwoording onder 20q.
	Aanpassing	Geen.
20s	Samenvatting	Reclamant is van mening dat – ondanks de ecologische zone – de ontsluiting via de Abtswoudseweg dient plaats te vinden, en dat de laad- en losplaatsen ook langs deze weg dienen te worden gerealiseerd. Een ontsluiting via het Zuideinde leidt tot onvermijdbare verkeersoverlast: - De verkeersdruk op de fietsverbinding via het Zuideinde richting het station is al hoog (fietsfiles voor de Abtswoudsebrug van meer dan 200 meter), hetgeen overlast veroorzaakt voor de motorvoertuigen.

		Verwacht wordt dat deze parkeerdruk wegens het eindigen van de Covid-19 maatregelen nog meer zal toenemen. - Daarnaast is de doorgang naar het Zuideinde te smal voor een veilige verkeersafhandeling en niet geschikt voor vrachtverkeer, vrachtwagens moeten namelijk gebruikmaken van een keervoorziening op een groenstrook. De vrachtwagens moeten hier verschillende keren achteruit steken om 180 graden te kunnen draaien, terwijl niet alle vrachtwagens over een bijrijder beschikken om dit veilig te kunnen laten verlopen. Tevens beschikt de keervoorziening op de groenstrook over halfopen bestratingspatronen, waardoor risico bestaat op verzakkingen en de functiescheiding tussen groen en bestrating vervaagt, hetgeen gevaar oplevert voor omstanders. - In de toekomst zal de Schieweg worden omgeklapt naar het spoor, waardoor het autoverkeer vanuit het plangebied alsnog over de Abtswoudseweg zal moeten rijden om via de Engelstraat de wijk te kunnen verlaten.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder g. Op grond van het gestelde in de herijkte verkeersanalyse is er geen aanleiding voor het treffen van aanpassingen.
	Aanpassing	Geen.
20t	Samenvatting	De wijze waarop het fiets parkeren in het bestemmingsplan is geregeld – op eigen terrein in de berging – voldoet niet volgens reclamanten. De gang naar de berging is 1,45 meter breed, waardoor het lastig is om elkaar met een fiets aan de hand te passeren. Ook is het binnenterrein verhoogd (plint van 1,5 meter). Voor bewoners is het hierom volgens reclamant onaantrekkelijk om een fiets inpandig te parkeren, waardoor de fietsen in de omgeving zullen worden geparkeerd en daar gaan zwerven. Daarnaast is het moeilijk om met een scootmobiel de berging binnen te rijden en de bochten te nemen, waardoor de scootmobielen in de hallen bij de voordeur van de bewoners zullen worden gestald, hetgeen obstakels opleveren bij brand en andere calamiteiten.
	Beantwoording	Het plan voldoet volledig aan de regelgeving met betrekking tot bergingen en toegankelijkheid. Het woongebouw is toegankelijk conform de eisen die daarin gesteld worden in het Bouwbesluit 2012.
	Aanpassing	Geen.
20u	Samenvatting	Een enkelzijdige gang van 36 meter naar de bergingen is onveilig in verband met brandgevaar en voldoet niet aan het Bouwbesluit (waarin voor de functie wonen een maximale vluchtroute van 30 meter is toegestaan).
	Beantwoording	De vluchtroutes zijn conform het Bouwbesluit 2012. Er is in sommige gevallen sprake van een gelijkwaardige oplossing. De Veiligheidsregio haaglanden heeft het brandveiligheidsrapport beoordeeld en positief advies gegeven op de gelijkwaardige oplossingen. Van strijd met het Bouwbesluit is gezien het vorenstaande geen sprake.
	Aanpassing	Geen.
20v	Samenvatting	In artikel 4 (bestemming 'Wonen') van onderhavig (ontwerp)bestemmingsplan is bepaald dat gedurende de dagperiode het dak van de parkeergarage toegankelijk moeten worden gehouden voor voetgangers. Reclamant

		vraagt zich af hoe voetgangers gedurende de nachtperiode ter plaatse worden geweerd. Volgens reclamant lijkt het plaatsen van een hek de enige effectieve oplossing, maar uit het verslag van de vergadering van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) van 17 december 2020 blijkt dat de ontwikkelaar heeft toegezegd te kijken naar (juridische) mogelijkheden om het plaatsen van hekken rondom het binnenterrein te voorkomen. De commissie vindt de toegankelijkheid daarvan, ook door niet bewoners, van belang voor de kwaliteit van de (aangrenzende) openbare ruimte. Reclamant wenst duidelijkheid over of een hek rondom het binnenterrein al dan niet is toegestaan, omdat een hek afbreuk doet aan het uiterlijk van onderhavig plan.
	Beantwoording	Het is aan de ontwikkelaar om te besluiten of de groene doorwaadbare leeflaag op de parkeergarage buiten de dagperiode wordt afgesloten. Hierbij zullen afwegingen op het gebied van sociale veiligheid aan de orde zijn. Voor nu is er in het bouwplan en inrichtingsplan niet in voorzien. Het bestemmingsplan borgt de doorwaadbaarheid van het gebied in de dagperiode. De planregeling is gelet op de bovenaangehaalde context evenwichtig opgesteld.
	Aanpassing	Geen.
20w	Samenvatting	Reclamant verwijst naar artikel 4 (bestemming 'Wonen') van onderhavig (ontwerp)bestemmingsplan, waarin is bepaald dat een waterberging van 335 m3 water moet worden gerealiseerd, in stand moet worden gehouden en te allen tijde effectief beschikbaar moet worden gehouden. Volgens reclamant ontbreekt een dergelijke verplichting om de "groen doorwaadbare leeflaag" boven op het dak van de parkeergarage in stand (in leven) te houden. Bij overvloedige regenval zullen de voedingsstoffen uit het substraat wegvloeien, zodanig dat de beplanting op termijn zal afsterven. Hierom dienen volgens reclamant ook eisen worden gesteld aan de instandhouding van het groen op het parkeerdak.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder a.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder a.
20x	Samenvatting	Reclamant maakt een aantal observaties en stelt rechtstreeks vragen aan de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delft (zie pagina 21-23 van de zienswijze). Beknopt samengevat betreffen het volgende observaties/vragen: 1. Volgens reclamant wordt zeer selectief gerefereerd naar elementen uit het vigerende bestemmingsplan "Schieoevers Noord" en bestaat geen intentie om conserverend te bestemmen of om de historische ontwikkelingsstructuur te respecteren, waardoor reclamant de gemeenteraad vraagt of zij bereid is om het college te verzoeken de haalbaarheid van een alternatief plan – dat beter aansluit op de omgeving – serieus te beoordelen, en of de gemeenteraad bereid is na te gaan wat het draagvlak is in de omgeving voor onderhavig plan en het alternatieve plan. 2. Reclamant vraagt of de gemeente bereid is een deskundig en onafhankelijk oordeel te vragen ten aanzien van de m.e.r.(beoordelings)-plicht van onderhavig plan, waarbij reclamant als voorbeeld een onafhankelijke

		“Commissie voor de m.e.r.” noemt 3. Reclamant geeft aan dat in hoofdstuk 3 van de toelichting behorende bij onderhavig (ontwerp)bestemmingsplan niet is ingegaan op de Omgevingsverordening Zuid-Holland, de Omgevingsvisie Delft 2040 en de Welstandsnota Delft. Ook is niet ingegaan op de meest actuele versie van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Tevens vraagt de Omgevingsvisie Zuid-Holland om 75 m2 aan groen per woning te realiseren, hetgeen niet is gebeurd in onderhavig plan. Hierom vraagt reclamant of de gemeente bereid is hoofdstuk 3 “Beleidskader” in de toelichting te herstellen 4. Ten onrechte wordt in onderhavig plan niet gerefereerd aan de Welstandsnota Delft. Volgens reclamant wordt niet voldaan aan de toepasselijke criteria uit de Welstandsnota Delft, waardoor de omgevingsvergunning niet kan worden verleend. Daarnaast is het volgens reclamant duidelijk dat wel degelijk tegenstrijdigheden tussen de Welstandsnota Delft en bestemmingsplannen mogelijk zijn. Aan de gemeente wordt gevraagd of zij bereid is deze omissies te herstellen 5. Zoals blijkt uit hoofdstuk 12 van de zienswijze (zie pagina 24-36 van de zienswijze) is de Beleidsnota Bouwhoogten volledig uit zijn verband getrokken en wordt de nota ter zijde geschoven. Aan de gemeente wordt gevraagd of zij bereid is onderhavig plan dusdanig aan te passen dat de ontwikkeling voor wat betreft bouwhoogte en bouwvolume past binnen een consolidatiegebied 6. De rol van de provincie Zuid-Holland wordt met onderhavig plan gemarginaliseerd. Volgens reclamant betreft onderhavige ontwikkeling geen “inpassing”, maar een “aanpassing” of “transformatie”. De gemeente wordt gevraagd of zij bereid is de provincie Zuid-Holland te betrekken bij deze “aanpassing” of “transformatie 7. Volgens de Omgevingsverordening Zuid-Holland is een integraal ontwerp vereist, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving. Tevens wordt verwezen naar de motie “Samenhangende visie Abtswoudseweg 2018” (zie pagina 37 van de zienswijze). De vraag aan de gemeente is of zij bereid is alsnog een dergelijk integraal ontwerp te ontwikkelen en onderhavig plan hieraan te toetsen 8. Volgens reclamant is sprake van gebrekkige participatie dan wel heeft helemaal geen participatie plaatsgevonden (enkel informatieverstrekking). Reclamant noemt het een “één-tweetje” tussen ontwikkelaar en gemeente. Volgens reclamant is onderhavig plan in strijd met de participatieaanpak “Delft Doen”. Aangezien de gemeente actief heeft bijgedragen aan de gebrekkige participatie, vraagt reclamant zich af
--	--	---

		wat de visie van de gemeente op het verloop van dit proces is 9. Architecten en stedenbouwkundigen hebben verschillende alternatieve plannen ontwikkeld die een goede integratie met Delftzicht beogen (zie voor een voorbeeld pagina 48 van de zienswijze). Door gemeente en ontwikkelaar zijn deze plannen systematisch ter zijde geschoven. Hoe staat de gemeente tegenover het afwijzen van deze (realistische) alternatieve plannen? 10. De voorzieningen van het stallen van fietsen op eigen terrein zijn dermate beperkt en ontoegankelijk dat dit zal leiden tot zwerffietsen in de omgeving. Reclamant vraagt in dit kader aan de gemeente of zij akkoord gaat met de aanwezigheid van zwerffietsen in de omgeving 11. Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente tegenover de tekortkoming staat dat de vluchtroutes vanuit sommige fietsbergingen niet voldoen aan de vereisten uit het Bouwbesluit 12. Ten aanzien van de ontsluiting naar het Zuideinde merkt reclamant op dat, ondanks de (afgedwongen) participatie, geen bevredigende oplossing is gevonden en de doorgang onveilig en te smal is. Hierom vraagt reclamant zich af of de gemeente bereid is een alternatieve ontsluiting te onderzoeken 13. Reclamant vraagt zich af of de gemeente akkoord gaat met een keervoorziening voor vrachtwagens op een groenstrook waar ook kinderen kunnen spelen 14. Volgens reclamant levert de keervoorziening op de groenstrook, vanwege de halfopen bestratingspatronen, risico op voor verzakkingen. Tevens vervaagt daar de functiescheiding tussen groen en bestrating, hetgeen gevaar oplevert voor omstanders. Reclamant vraagt of de gemeente bereid is een alternatieve oplossing te onderzoeken 15. Reclamant stelt dat artikel 4 van onderhavig (ontwerp)bestemmingsplan waarin is bepaald dat het dak van de parkeergarage gedurende de dagperiode toegankelijk moet worden gehouden voor voetgangers, impliceert dat het dak van de parkeergarage gedurende de nachtperiode kan worden afgesloten middels een hek. Dit doet volgens reclamant afbreuk aan het plan. Aan de gemeente wordt gevraagd of zij akkoord gaat met een dergelijke oplossing 16. Volgens reclamant ontbreekt een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het in stand houden (en in leven houden) van een “groen doorwaadbare leeflaag” op het dak van de parkeergarage in de regels van onderhavig (ontwerp)bestemmingsplan, zoals die wel is opgenomen ten aanzien van de waterberging. Reclamant vraagt of de gemeente bereid is een dergelijke voorwaardelijke verplichting alsnog op te nemen
--	--	---

		in de regels van onderhavig bestemmingsplan.
	Beantwoording	<i>Onderdeel 1:</i> Zie de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder j. <i>Onderdeel 2:</i> Zie de beantwoording van de zienswijze van Delftzicht onder o. <i>Onderdeel 3:</i> Zie de beantwoording onder 20d. <i>Onderdeel 4:</i> Zie de beantwoording onder 20q. <i>Onderdeel 5:</i> Zie de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder b. <i>Onderdeel 6:</i> Zie de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder d. <i>Onderdeel 7:</i> Zie de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder b en j. Daarnaast wordt verwezen naar de beantwoording onder 20g en 20q. <i>Onderdeel 8:</i> Zie beantwoording onder 20p. <i>Onderdeel 9:</i> Zie de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder j. <i>Onderdeel 10:</i> Zie beantwoording onder 20t. <i>Onderdeel 11:</i> De vluchtroutes zijn conform het Bouwbesluit 2012. Er is in sommige gevallen sprake van een gelijkwaardige oplossing. De Veiligheidsregio haaglanden heeft het brandveiligheidsrapport beoordeeld en positief advies gegeven op de gelijkwaardige oplossingen. Van strijd met het Bouwbesluit is derhalve geen sprake. <i>Onderdeel 12:</i> Zie beantwoording onder 20s <i>Onderdeel 13:</i> Zie beantwoording onder 20s <i>Onderdeel 14:</i> Zie beantwoording onder 20s <i>Onderdeel 15:</i> Zie beantwoording onder 20v

		<i>Onderdeel 16:</i> Zie de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder a.
	Aanpassing	Aanpassingen als vermeld onder de beantwoording waarnaar in bovenstaande naar wordt verwezen.

Zienswijze		
Nr.		
21	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
22a	Samenvatting	Reclamanten reageren met name positief op het uitzicht vanuit Laan van Braat naar de Engelse straat waarbij een stukje “groene strook” is doorgetrokken. Reclamanten hopen dat er in de toekomst geen weg komt die de Laan van Braat verbindt. Het gaat erom dat de autolichten verblindend zijn.
	Beantwoording	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Aanpassing	Geen.
22b	Samenvatting	Reclamanten hebben aangegeven dat de huizen die op de Haringlocatie komen, even hoog (moeten) worden als hun huis (3 lagen), dit ten behoeve van de zonnepanelen op hun huis. Dit is ook toegezegd. Reclamanten rekenen erop dat de gebouwen op de haringlocatie zijn verlaagd naar 3 bouwlagen en dat zij geen belemmeringen voor zonlicht op hun zonnepanelen hebben.
	Beantwoording	Onderhavige bestemmingsplansprocedure en bijbehorende vergunningprocedure ziet niet op de Haringlocatie.
	Aanpassing	Geen.
22c	Samenvatting	Reclamanten vragen de mogelijke windhinder te onderzoeken die het gevolg kan zijn van de hoge gebouwen die vlak bij de fietsbrug gepland zijn.
	Beantwoording	Ten behoeve van het bestemmingsplan is een windhinderonderzoek opgesteld. Hieruit is gebleken dat zowel in de huidige als toekomstige situatie sprake is van een goed windklimaat. Er is derhalve geen sprake van windhinder ofwel windgevaar ten gevolge van de planontwikkeling.
	Aanpassing	Geen.
22d	Samenvatting	Het verkeer rondom de Laan van Braat veroorzaakt nu al veel geluidhinder (vrachtwagens en ander verkeer). Door meer verkeer, wordt de geluidhinder alleen maar groter. Reclamanten hopen erop dat de toch al bestaande situatie met geluidshinder niet slechter wordt. Reclamanten verzoeken dit mee te nemen.
	Beantwoording	Bij vaststelling van het bestemmingsplan is een herijkte verkeersanalyse gevoegd. In deze herijkte verkeersanalyse is het effect van de verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling afgestemd op 100% koopappartementen (in aanvulling op een beschouwing waarin is uitgegaan van een verdeling tussen huur- en koopappartementen).

		Koopappartementen genereren namelijk een hogere verkeersgeneratie. Aan de hand hiervan zijn de onderzoeken met betrekking tot gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaaï en stikstof geactualiseerd. Verder is voor maatgevende woningen aan de Laan van Braat voorzien in een gevelweringsonderzoek. Hieruit is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat aan de vereiste binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit wordt voldaan. Van een verslechtering is kortom geen sprake.
	Aanpassing	Bij de toelichting zijn gevoegd vervangende rapportages voor wat betreft gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaaï en stikstof. Aanvullend is voorzien in een onderzoek voor wat betreft de gevelwering van maatgevende woningen aan de Laan van Braat. De conclusies zijn doorvertaald in de plantoelichting.
22 ^e	Samenvatting	Het verkeer rondom de Laan van Braat zorgt voor een slechte luchtkwaliteit. Het verkeer op de Laan van Braat wordt te druk en veroorzaakt nog meer uitlaatgassen. Reclamanten keuren (verdere) luchtvervuiling van vrachtwagens zeker af en hopen erop dat de toch al bestaande situatie luchtverontreiniging niet slechter wordt. Reclamanten verzoeken dit mee te nemen.
	Beantwoording	De bij vaststelling gevoegde aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. laat zien dat de luchtkwaliteit ter plaatse niet slecht is. De planontwikkeling levert hierbij een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit staat derhalve niet aan de planontwikkeling in de weg.
	Aanpassing	Geen aanpassing in relatie tot luchtkwaliteit.
22 ^e	Samenvatting	Toename van verkeer op de Laan van Braat heeft negatief effect op de verkeersveiligheid. Nu is er ook al een gevaarlijke situatie met het oversteken van fietsers richting Röntgenweg. Reclamanten hebben er daarom bezwaar tegen dat al het verkeer de gehele dag door de Laan van Braat te laten rijden, terwijl op het aansluitpunt van Zuideinde geen onveilige situatie is. Er is immers niets aan de hand als er allen bestemmingsverkeer mag rijden en stapvoets (de Abtswoudseweg is niet het gehele dag door druk met fietsers).
	Beantwoording	Ten behoeve van de planoontwikkeling is een verkeersanalyse uitgevoerd. In het kader van de vaststelling is de verkeersanalyse herijkt. Hieruit blijkt dat geen sprake is van een verkeersonveilige situatie ten gevolge van de planontwikkeling.
	Aanpassing	Geen in relatie tot de verkeersveiligheid.
22f	Samenvatting	Reclamanten zijn positief over het feit dat er twee ontsluitingspunten komen voor de 120 woningen.
	Beantwoording	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Aanpassing	Geen.

Zienswijze		
Nr.		
23	Samenvatting	Zie zienswijze Buurtvereniging Delftzicht.
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze Buurtvereniging Delftzicht.
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze Buurtvereniging Delftzicht.

Zienswijze		
Nr.		
24a	Samenvatting	Reclamanten hebben bezwaren tegen de hoge gebouwen (o.a. gebouw van 10 lagen) die het plan toelaat. Het plan

		past op geen enkele wijze in de omgeving.
	Beantwoording	Zie de beantwoording van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder b.
	Aanpassing	Geen.
24b	Samenvatting	Reclamanten verwachten dat de toename aan verkeersdrukke als gevolg heeft dat zij zich niet meer veilig te voet en op de fiets over het Zuideinde kunnen verplaatsen.
	Beantwoording	Uit de uitgevoerde verkeersanalyse alsmede de herijking hiervan in het kader van de vaststelling is dit niet gebleken.
	Aanpassing	Geen voor wat betreft het aspect verkeersveiligheid.
24c	Samenvatting	Reclamant is argwanend ten opzichte van de afhandeling van de ontwerp-omgevingsvergunning door de gemeente.
	Beantwoording	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Aanpassing	Geen.
24d	Samenvatting	Reclamant vindt de gemeente Delft onzorgvuldig en niet professioneel. De gemeente en burgers dienen samen te werken aan de verhoging van de kwaliteit van de stad Delft. Bouwkundige kwaliteit gaat boven het handhaven van rigide regelgeving.
	Beantwoording	Niet valt in de zien waarom de gemeente Delft onzorgvuldig en niet professioneel zou handelen. Zie ook de beantwoording bij de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder a.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder a.
24e	Samenvatting	Reclamant verzoekt om de ontwerp-omgevingsvergunning niet goed te keuren c.q. te verlenen.
	Beantwoording	Er is geen aanleiding om de ontwerp-omgevingsvergunning niet te verlenen. De verlening van de omgevingsvergunning volgt overigens na het moment van (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan.
	Aanpassing	Geen.

Zienswijze		
Nr.		
25a	Samenvatting	Reclamanten menen dat het plan een ernstige aantasting van de leefkwaliteit van de omgeving tot gevolg heeft, vanwege de volgende redenen: a. De aansluiting op het Zuideinde is onveilig b. De keergelegenheid voor vrachtverkeer in de groenstrook zorgt voor geluids- en stankoverlast.
	Beantwoording	Voor de planontwikkeling is een verkeerkundige analyse uitgevoerd. Daarnaast is een akoestisch onderzoek voor wat betreft de gevelbelasting uitgevoerd. Beide rapportages zijn herijkt in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan. Tevens is voorzien in een geluidgevelweringsonderzoek voor maatgevende woningen aan de Laan van Braat. Hieruit is niet gebleken dat sprake is van verkeersonveilige situaties danwel onaanvaarbare geluidhinder. Voor wat betreft stank vanwege vrachtverkeer is er geen aanleiding om aan te nemen dat sprake is van onaanvaardbare stankhinder die zich niet zou verhouden tot een goede ruimtelijke ordening.
	Aanpassing	Actualisatie en aanvulling van genoemde onderzoeken die worden gevoegd als bijlage bij de toelichting en waarvan

	de conclusies worden doorvertaald in de toelichting.
--	--

Zienswijze		
Nr.		
26a	Samenvatting	Reclamant geeft aan dat hij als bewoner van de Laan van Braat erg blij is met het voorgenomen besluit om de parkeergarage van de nieuwbouw tweezijdig te ontsluiten aan zowel de Laan van Braat als aan het Zuideinde. Reclamant kan zich in dat kader volledig vinden in de onderstaande omschrijving in het plan: <i>'Op maaiveldniveau zal ook sprake zijn een tweezijdige ontsluitingsweg en een aantal parkeerplaatsen voor (met name) bezoekers. De tweezijdige ontsluiting is het resultaat van meerdere participatiemomenten, waarbij met name vanuit de Laan van Braat de wens is geuit om zowel via de Laan van Braat als het Zuideinde te ontsluiten.'</i>
	Beantwoording	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Aanpassing	Geen.

Zienswijze		
Nr.		
27	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
28	Samenvatting	Zie zienswijze Buurtvereniging Delftzicht
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze Buurtvereniging Delftzicht
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze Buurtvereniging Delftzicht

Zienswijze		
Nr.		
29	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
30	Samenvatting	Zie zienswijze Belangenvereniging TU Noord
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze Belangenvereniging TU Noord
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze Belangenvereniging TU Noord

Zienswijze		
Nr.		
31	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
32	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
33	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
34	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
35	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
36a	Samenvatting	Reclamant vindt dat de beoogde nieuwbouw niet passend is in de omgeving, allereerst vanwege de voorziene hoogbouw. De wijk Delftzicht is als geheel ontworpen. Het zou zonde zijn om dit werkende geheel te verzieken met hoogbouw langs de Schie. De bebouwing dient te worden vervangen met bebouwing van soortgelijke afmetingen. Daarnaast moet het plan voorzien in functies die niet leiden tot een toename aan verkeersgeneratie ten opzichte van huidige bedrijven. Evenmin past de beoogde nieuwbouw in de omgeving, nu het een grotere verkeersaantrekkende werking dan de huidige bedrijven.
	Beantwoording	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder b.
	Aanpassing	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder b.
36b	Samenvatting	De beoogde hoogte van 10 lagen is meer dan het dubbele van de omringende bebouwing en is volgens reclamant daarom in strijd met de Nota Bouwhoogten die de raad zelf heeft vastgesteld.
	Beantwoording	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder b.
	Aanpassing	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder b.
36c	Samenvatting	Het is volgens reclamant niet mogelijk de te verwachten extra verkeersdrukke op veilige wijze af te wikkelen. Een wooncomplex met 120 woningen trekt veel verkeer aan. De straten waarop al dit verkeer moet worden verwerkt zijn Laan van Braat, Zuideinde en Abtswoudseweg. Deze zijn hier niet op berekend. Een veilige aansluiting aan het Zuideinde is onmogelijk omdat deze fietsstraat nu reeds zeer overbelast is. Extra afslaand verkeer voor 120 woningen kan hier echt niet bij. Als alternatieve toegangsroute wordt naar de Laan van Braat gewezen. Ook hier verwacht reclamant problemen. Nagenoeg al dat verkeer zal (via de Engelse straat) toch de fietsroute Abtswoudseweg / Deltaweg / Mercuriuspad moeten kruisen.
	Beantwoording	Gelet op de (herijkte) verkeerskundige analyse zijn geen problemen voor wat betreft de verkeersafwikkeling te verwachten.
	Aanpassing	Geen.

Zienswijze		
Nr.		
37a	Samenvatting	Het plan voorziet in de bestemmingswijziging van een deel van het perceel van reclamant (bedrijventerrein met bouwvlak naar wonen zonder bouwvlak). Reclamant heeft reeds aangegeven geen bezwaar tegen te hebben tegen de bestemmingswijziging, maar vraagt zich af waarom in het ontwerp de standaardregels voor erfbebouwing niet gelden zoals elders in zijn achtertuin. Graag ziet hij dit gecorrigeerd.
	Beantwoording	Het betreft een deel van de woonbestemming grenzend aan openbaar gebied. De bestemmingsregeling is hierop afgestemd.
	Aanpassing	Geen.
37b	Samenvatting	Reclamant ziet de planologische mogelijkheid om op deze grond uiteindelijk een zijtuin te realiseren, waarbij hij ook ruimte verkrijgt om afschermende beplanting aan te planten, als randvoorwaarde voor goedkeuring aan dit plan met een bestemmingswijziging voor zijn eigen grond. Dit vooral omdat op 15m van zijn tuin, binnen zijn persoonlijke levenssfeer, een appartementengebouw van 4,5 bouwlaag zal verschijnen. Vandaar dat hij belang hecht aan een verdere uitwerking van deze overgang, in goed overleg. Reclamant wenst graag goede afspraken te maken over de aanplant en kwaliteit van het opgaand groen dat naast zijn achtertuin wordt geplaatst, omdat deze zijn tuin (en die van zijn burens) zal afschermen van de nieuwbouw. Hij wenst te voorkomen dat dit als sluitpost bij de realisatie wordt gezien, en dat hierop wordt bezuinigd. Het afschermend groen is een randvoorwaarde voor goedkeuring van het plan.
	Beantwoording	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder a. Het inrichtingsplan wordt bij vaststelling voor wat betreft realisatie en instandhouding van beplanting geborgd in de planregels. Dit laat evenwel ruimte aan de ontwikkelaar voor het op detailniveau afstemmen van de toe te passen soort beplanting.
	Aanpassing	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder a.
37d	Samenvatting	Reclamant kan zich niet geheel vinden in het gepresenteerde 'definitief ontwerp' voor de openbare ruimte, dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt gebruikt. Bewoners van de straat hebben behoefte aan duidelijkheid wat er gaat komen. In het participatieproces is de ontsluiting voor auto's besproken, met een resultaat waarin reclamant zich kan vinden. De uitwerking voor andere verkeersmodaliteiten is echter nog niet naar tevredenheid van reclamant: a. Reclamant wijst op het ontbreken van voetgangersverbindingen voor de straat met centrale parkstrook van Delftzicht. b. In het definitief ontwerp ontbreekt ook een goede fietsroute vanuit de Laan van Braat naar het Zuideinde. Doordat met dit plan gebroken wordt met de stedenbouwkundige wijkstructuur, zullen fietsers een alternatieve route moeten vinden. In het participatieproces is aangegeven dat het mogelijk is dat bij de autoverbinding tussen onze straat en het Zuideinde een hefboom zou kunnen komen. Als deze route voor fietsers niet toegankelijk is, zal een alternatieve fietsroute naar de Hillenlaan moeten komen, waarbij ik het onwenselijk vind fietsverkeer hier op het trottoir te dwingen. Hierover wil reclamant duidelijkheid. c. Het voorgestelde gebruik van grastegels voor een doorgaande weg is een praktisch slecht idee. Dit is gevaarlijk voor fietsers en gras zal door vele gebruik niet aanslaan.

		d. Reclamant vindt dat is gekozen voor een vreemde vormtaal en materiaalkeuze die niet aansluit bij de vormtaal van de rest van (de parkstrook van) Delftzicht. Reclamant heeft toezeggingen gehad dat voor het voorgaande nog een uitwerking zal plaatsvinden. Daarom acht hij het wenselijk en zorgvuldiger dat niet wordt gesproken van een 'definitief ontwerp' maar een 'voorlopig ontwerp'. Reclamant wenst dat hij en andere omwonenden actief en serieus worden betrokken bij de nadere uitwerking van de openbare ruimte.
	Beantwoording	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder a. Het inrichtingsplan wordt bij vaststelling voor wat betreft realisatie en instandhouding van beplanting geborgd in de planregels. Dit laat evenwel voor de ontwikkelaar ruimte voor het op detailniveau afstemmen van de toe te passen soort beplanting. Daarnaast dient te worden vermeld dat op grond van de regels met het inrichtingsplan niet het type bestrating ofwel het exacte tracé hiervan wordt vastgelegd. Hierover is in de uitvoeringsfase nog afstemming mogelijk.
	Aanpassing	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder a.
37 ^e	Samenvatting	Reclamant maakt zich zorgen voor de privacy van de bewoners van de Hillenlaan, die eenzijdig georiënteerde appartementen vlak achter hun bestaande achtertuin krijgen.
	Beantwoording	Zie hiervoor de beantwoording van Delftzicht onder j
	Aanpassing	Geen.
37f	Samenvatting	Reclamant maakt zich zorgen over eenzijdig op het noorden georiënteerde nieuwbouwappartementen. Uit de motivering blijkt niet dat de nieuwbouwappartementen zelf aan de lichte TNO-norm voor bezonning voldoen. In de bezonningsstudie is alleen getoetst of de bestaande woningen blijven voldoen aan de norm. De TNO-norm is daarentegen specifiek voor kwaliteit van nieuwbouw ontwikkeld. Reclamant betwijfelt of de motivering i.k.v. de bezonning hiermee deugdelijk is.
	Beantwoording	Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de bezonningsstudie gebreken bevat of niet deugdelijk zou zijn.
	Aanpassing	Geen.
37g	Samenvatting	Reclamant vindt het ontbreken van een collectieve fietsenstalling in het plan een gemis, zeker voor de middenhuur-woningen, waar bewoners vaker de fiets gebruiken. Elke woning heeft een kleine berging, doch hier passen met moeite fietsen in, dit gaat ten koste van opslagruimte en de bergingen zijn moeilijk bereikbaar achter branddeuren en hoekige gangenstelsels.
	Beantwoording	Het plan voldoet volledig aan de regelgeving met betrekking tot bergingen en toegankelijkheid. Het woongebouw is toegankelijk conform de eisen die daarin gesteld worden in het Bouwbesluit 2012.
	Aanpassing	Geen
37h	Samenvatting	Met de bouwhoogte van het appartementengebouw direct aan de Schie heeft reclamant geen problemen. Op een dergelijk mooie plek is het goed dat de gelegenheid wordt aangegrepen om hier een fatsoenlijke hoeveelheid kwalitatieve woningen te realiseren.
	Beantwoording	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Aanpassing	Geen.

37n	Samenvatting	De toelichting geeft aan dat de wijkontsluiting via de S-bocht aan de nieuwe Gracht toereikend is. Reclamant maakt zich zorgen over de algemene toename van verkeer op deze as (ook van andere nog te realiseren plannen) en daarmee samenhangen de verkeersveiligheid. Er zijn in de aanloop onderzoeken opgesteld maar deze gaan niet uitputtend in op de situatie voor voetgangers en fietsers. De onderzoeken toetsen slechts of de bestaande situatie verkeersveilig is. Reclamant wil weten of de toekomstige verkeerskundige situatie eveneens voldoet aan 'duurzaam veilig'. Daarnaast wil reclamant weten wat de gemeente in de toekomst voor ingrepen wil doen om dit een (duurzaam) veilige situatie te maken.
	Beantwoording	Uit de (herijkte) verkeersanalyse is niet gebleken van een verkeersonveilige verkeersafwikkeling.
	Aanpassing	Geen voor wat betreft het aspect verkeersveiligheid.

Zienswijze		
Nr.		
38a	Samenvatting	Als direct omwonende is reclamant enorm blij met de groenstrook die is opgenomen in het plan waarmee het plan goed aansluit bij de huidige inrichting.
	Beantwoording	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Aanpassing	Geen.
38b	Samenvatting	De tweede ontsluiting aan het Zuideinde zal bijdragen aan een betere verdeling voor ontsluitingsverkeer en niet al het verkeer door de Laan van Braat komen. Het feit dat de bewoners parkeren op eigen terrein zal het tenslotte mogelijk maken dat ook wij nog kunnen parkeren (daar dit nu al soms lastig is).
	Beantwoording	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Aanpassing	Geen.

Zienswijze		
Nr.		
39	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
40	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan

		(aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
--	--	---

Zienswijze		
Nr.		
41	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
42a	Samenvatting	Het bouwplan past volgens reclamant niet in de omgeving. Het bouwplan wijkt af van de stedenbouwkundige opzet van de wijk Delftzicht, die gekenmerkt wordt door straten en open bouwblokken, die de historische slotenverkaveling volgen. Het Plan Uitgangspunten Kader (PUK), versie 008 uit november 2018, vereist dit heel duidelijk in essentie 1, pagina 8. Vanuit dit gegeven wordt immers vereist dat het bouwplan past in het stedenbouwkundige verhaal van de wijk. Er is, zoals het nu is gepland, geen integrale planvorming en geen samenhang tussen de gebouwen langs de Abtswoudseweg als ook met de wijk. De breed gesteunde 'Motie samenhangende visie Abtswoudseweg 2018' wordt dan ook niet gehonoreerd. Het ontwikkelproject op de 'Panjo locatie' zoekt geen aansluiting op bestaande hoogtes, in tegenstelling tot alle andere projecten in de directe omgeving.
	Beantwoording	In het voorliggende bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op de stedenbouwkundige context waarin de planontwikkeling tot stand is gekomen alsmede de stedenbouwkundige verantwoording hiervan. Korthedshalve wordt voor de beantwoording hier naar verwezen. Voor zover reclamanten doelen op de motie "samenhangende Visie Abtswoudseweg" zoals aan de orde is geweest in de raadsvergadering van 29 november 2018 wordt opgemerkt dat deze motie is ingetrokken. Het gestelde door reclamanten mist gelet hierop feitelijke grondslag. Zie verder ook de reactie op de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder b.
	Aanpassing	Geen.
42c	Samenvatting	Reclamant kan zich niet vinden in de voorgenomen hoogbouw. In consolidatiegebieden is hoogbouw conform het beleid in Delft niet wenselijk, nieuwe bebouwing mag maximaal 25 meter hoog zijn. De referentie naar bouwlagen vertekent het beeld m.b.t. de inpassing / aansluiting aan bouwhoogtes in de wijk. Bouwlagen van de te bouwen wooncomplexen beginnen niet op peil, daarnaast zijn woonlagen groter dan in oude panden (3 meter in plaats van 2,70m). Indien toch een hoogteaccent zal worden gerealiseerd is in de Beleidsnota bouwhoogten bepaald dat deze niet

		hoger dan 2 x de gemiddelde hoogte in het betreffende gebied mag zijn. De gemiddelde bestaande bebouwing is ca. 3,5 bouwlagen hoog. $3,5 \times 2 \times 3,0m = 21m$. De maximale hoogte overschrijdt deze regeling al. Een gebouw van rond 32 meter is daarom volgens reclamant in strijd met dit beleid.
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder b.
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder b.
42d	Samenvatting	Reclamant is van oordeel dat het plan niet voorziet in parkeerplaatsen t.b.v. fietsen, behalve in de eigen bergingen welke in de kelder zijn aangebracht. Deze zijn grotendeels alleen met moeite of zelf niet toegankelijk, vooral voor scooters en grote zware fietsen zoals E-bikes en bakfietsen. Fietsparkeren voor bezoekers is niet in het plan geregeld.
	Beantwoording	Het Bouwbesluit gaat uit van een individuele (fietsen)berging bij nieuwbouw. Het plan voldoet volledig aan de regelgeving met betrekking tot bergingen en toegankelijkheid. Het woongebouw is toegankelijk conform de eisen die daarin gesteld worden in het Bouwbesluit 2012.
	Aanpassing	Geen.
42e	Samenvatting	Reclamant wil graag duidelijkheid hebben over de vraag of het terrein 's nachts wordt afgesloten en hoe de voorzieningen eruit komen te zien. Indien het terrein niet af wordt gesloten dan zou reclamant dit graag verankerd zien in het bestemmingsplan respectievelijk de omgevingsvergunning.
	Beantwoording	Het is aan de ontwikkelaar om te besluiten of de groene doorwaadbare leeflaag op de parkeergarage buiten de dagperiode wordt afgesloten. Hierbij zullen afwegingen op het gebied van sociale veiligheid aan de orde zijn. Voor nu is er in het bouwplan en inrichtingsplan niet in voorzien. Het bestemmingsplan borgt de doorwaadbaarheid van het gebied in de dagperiode. De planregeling is gelet op de bovenaangehaalde context evenwichtig opgesteld.
	Aanpassing	Geen
42f	Samenvatting	Het participatieproces is niet volledig en conform de beleidsnota 'Delfts Doen'. De volgende onderwerpen zijn uitgezonderd van participatie: - Half verdiepte parkeergarage wordt nergens in de wijk toegepast. De oplossing voor parkeren vindt in de wijk hoofdzakelijk plaats op eigen terrein (flatgebouwen Engelse Straat en Plein Delftzicht) of langs de straat. Dientengevolge sluit het plan niet aan bij de omgeving. - Opties met betrekking tot hoogtes, materialisatie en architectonische kwaliteit zijn uitgezonderd van de mogelijkheid tot enige participatie. - De bestaande eis ten behoeve van het bijzonder Welstansniveau komt in het voorliggende bestemmingsplan te vervallen, waarom is niet bekend. - Van de mogelijkheid minder parkeerplaatsen te laten realiseren (zoals bij de nieuwbouw van Volt) heeft de gemeente geen gebruik gemaakt. Dit is nooit ter discussie gesteld. Ook niet in het regelmatig overleg met de Buurtvereniging Delftzicht - De breed gesteunde 'Motie samenhangende visie Abtswoudseweg 2018' wordt niet gehonoreerd, er is geen samenhang tussen de gebouwen langs de Abtswoudseweg en ook niet met de wijk.

		- In het PUK staat dat het bouwplan zich moet verhouden tot het stedenbouwkundige plan van Delftzicht. Deze is gebaseerd op de oorspronkelijke slotenverkaveling. De overal aanwezige zichtlijnen tussen de Engelse Straat naar de Schie komen in dit ontwerp niet terug Participatie ontbreekt in het proces van de PUK. De ontwikkelingen en afwegingen tot nadere inzichten die uiteindelijk hebben geleid tot PUK versie 8 zijn voor belanghebbenden daardoor niet inzichtelijk. Terechte aandachtspunten van belanghebbenden hebben daardoor niet aan de orde kunnen komen. Daarnaast is het participatieproces door de gemeente aan de ontwikkelaar gedelegeerd, maar de ontwikkelaar heeft zich niet-ontvankelijk verklaard voor beleidsvragen en daarvoor verwezen naar de gemeente. De gemeente heeft vervolgens geweigerd een eigen participatietraject te starten. Hierdoor zijn belanghebbenden bij voorbereiding van het wijzigen van gemeentelijk beleid uitgesloten. Participatie heeft slechts op initiatief en op druk van belanghebbenden plaatsgevonden. De ontwikkelaar heeft belanghebbenden bij enkele onderwerpen laten participeren (verkeersoplossing, hoogte NW-hoek), de gemeente niet. Doordat er geen participatie heeft plaatsgevonden met betrekking tot het PUK, is slechts sprake van participatie in de afrondende fase van het ontwerp (en dus geen 'beginspraak'). De mogelijkheid voor omwonenden om het conceptbestemmingsplan aan de publieksbalie in te zien bood geen gelegenheid om het plan zorgvuldig te bestuderen. Het project in de huidige vorm heeft weinig tot geen draagvlak in de wijk, onder andere veroorzaakt door een gebrekkig participatieproces. De indiener van de zienswijze is van mening dat dit proces vooralsnog opgestart dient te worden.
	Beantwoording	Gedurende de planvorming heeft op meerdere momenten en ten aanzien van meerdere aspecten die betrekking hebben op de planvorming zowel vanuit de ontwikkelaar als vanuit de gemeente participatie plaatsgevonden. Zo zijn in 2018 door de projectontwikkelaar meerdere participatiemomenten voor omwonenden en buurtverenigingen georganiseerd, is sinds 2019 tot heden zes-wekelijks overleg met de buurtvereniging over de voortgang van het project, is alle projectdocumentatie aan buurtbewoners geleverd en zijn meerdere beeldvormende avonden geweest. Ook is door middel van workshops met omwonenden in 2022 de openbare ruimte verder vormgegeven. Er zijn door de participatie met omwonenden aanpassingen doorgevoerd in het plan (waaronder begrepen de opbouw van bouwhoogte van gebouwen vanuit de Laan van Braat en een tweezijdige ontsluiting van het plangebied). Daarnaast heeft het concept ontwerpbestemmingsplan – voorafgaand aan de officiële terinzagelegging – voor omwonenden ter inzage gelegd aan de Publieksbalie, Stationsplein 1. Omwonenden zijn hierover per mail geïnformeerd. De resultaten zijn vervat in de bijlage 'Nota wettelijk vooroverleg en participatie' zoals opgenomen in de bijlagen bij de plantoelichting. Met deze participatiemomenten en ter inzage legging kent dit project een uitgebreider participatieproces dan bij een reguliere bestemmingsplanprocedure.
	Aanpassing	Geen.
42g	Samenvatting	Door het hoge aantal van voertuigen is de bereikbaarheid door middel van veilige routes van groot belang. De

		huidige situatie is geen tevredenstellende oplossing, vooral door het onnodig grote aantal van voertuigen (zie ook boven) als ook de erg krappe in-/uitrit naar de Hooikade.
	Beantwoording	Het plangebied voorziet niet in een in-/uitrit naar de Hooikade. Wel is voorzien in een tweezijdige ontsluiting waarvan één ontsluiting is voorzien aan het Zuideinde. Op basis van de (herijkte) verkeersrapportage is er geen aanleiding om aanpassingen te voorzien in het kader van de bereikbaarheid en veilige afwikkeling van het verkeer.
	Aanpassing	Geen.

Zienswijze		
Nr.		
43	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
Zienswijze		
Nr.		
44	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
45a	Samenvatting	Reclamant is blij met huidige ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen veranderingen nodig. Uitgangen aan twee kanten (Zuideinde en Laan van Braat) zijn noodzakelijk voor het aantal nieuwe woningen in de bouwkegel.
	Beantwoording	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Aanpassing	Geen.

Zienswijze		
Nr.		
46a	Samenvatting	Reclamanten ondersteunen het bouwplan met uitgang naar Zuideinde en de groenstrook. Reclamanten wonen zo niet langer in een doodlopende straat.
	Beantwoording	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Aanpassing	Geen.
46b	Samenvatting	Reclamanten wijzen erop dat de wijk door de bouwplannen zeer druk wordt, wat negatieve gevolgen kan hebben

		voor de verkeersveiligheid voor met name fietsers en scooters vanwege de verschillende snelheden.
	Beantwoording	Uit de (herijkte) verkeersrapportage die is gevoegd bij het bestemmingsplan blijkt dat de bereikbaarheid en veilige afwikkeling van het verkeer niet in het geding is.
	Aanpassing	Geen.

Zienswijze		
Nr.		
47	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
48	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
49	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
50a	Samenvatting	Zie zienswijze Buurtvereniging Delftzicht. Reclamant doet daarbij nog uitdrukkelijk – als allerlaatste poging – het verzoek om het ontwerpbestemmingsplan en de aangevraagde omgevingsvergunning niet vast te stellen c.q. te verlenen. Reclamant begrijpt niet hoe de gemeenteraad met een dergelijk plan, met zoveel negatieve effecten, kan instemmen.
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze Buurtvereniging Delftzicht

	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze Buurtvereniging Delftzicht
--	------------	---

Zienswijze		
Nr.		
51	Samenvatting	Zie zienswijze Buurtvereniging Delftzicht
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze Buurtvereniging Delftzicht
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze Buurtvereniging Delftzicht

Zienswijze		
Nr.		
52	Samenvatting	Zie zienswijze Buurtvereniging Delftzicht
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze Buurtvereniging Delftzicht
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze Buurtvereniging Delftzicht

Zienswijze		
Nr.		
53	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
54a	Samenvatting	Reclamanten wonen direct grenzend aan het nieuwbouwproject. Reclamanten zijn daarom blij dat de parkeergarage ook een uitgang zal hebben aan het Zuideinde. Reclamanten willen dit plan met deze zienswijze graag nogmaals steun toezeggen.
	Beantwoording	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Aanpassing	Geen.
54b	Samenvatting	Reclamanten vragen zich af of de Laan van Braat een doorgaande weg recht naast hun huis is geworden. Daarbij wordt benadrukt dat de Laan van Braat erg smal is en amper ruimte biedt aan auto's om elkaar te passeren.
	Beantwoording	De laan van Braat gaat één van de twee ontsluitingen vormen van het plangebied. De andere ontsluiting is gelegen aan het Zuideinde. Het is mogelijk om vanuit twee zijden het plangebied te benaderen ofwel te verlaten. De weg wordt hierbij niet onderbroken. Uit de (herijkte) verkeersrapportage blijkt in dit verband dat de bereikbaarheid en

		veilige afwikkeling van het verkeer niet in het geding is.
	Aanpassing	Geen.
54c	Samenvatting	Reclamanten hebben zorgen over het grondwater en eventuele gevolgen voor hun woning. Het is voor reclamanten onduidelijk wat voor gevolgen het plan namelijk heeft. Gezien de tekening, lijkt het plan wel degelijk gevolgen te hebben voor wat betreft het grondwater ter hoogte van de woning.
	Beantwoording	In het bestemmingsplan is in de planregels voorzien in de borging van maatregelen die zien op het voorkomen van overlast door een stijging ofwel daling van het grondwater. Hiermee is er geen sprake van onevenredig negatieve effecten vanwege veranderingen in het grondwaterpeil voor omliggende woningen.
	Aanpassing	Geen.
54d	Samenvatting	Vrachtverkeer (zoals vuilophaaldiensten) nemen de volledige breedte van de Laan van Braat in. Met een vrachtwagen in de straat is het onmogelijk om met een normale auto hier langs te rijden. In paragraaf 4.5 van de toelichting staat dit volgens reclamanten dus niet juist vermeld.
	Beantwoording	Uit de (herijkte) verkeersrapportage blijkt dat de bereikbaarheid en veilige afwikkeling van het verkeer niet in het geding is.
	Aanpassing	Geen.
54e	Samenvatting	Reclamanten zijn blij met de nieuwe groenvoorziening. Graag hadden zij meer bomen gezien. Bij de participatieavond is ook beloofd dat naast hun huis nog bomen te planten. Zij hopen dan ook dat deze bomen terugkomen in het plan.
	Beantwoording	Het inrichtingsplan is voor wat betreft de realisatie en de instandhouding van beplanting in de planregels geborgd. Hierbij is evenwel voorzien in enige flexibiliteit door middel van een in de planregels opgenomen bevoegdheid van het college om een omgevingsvergunning te verlenen voor afwijkende posities van de beplanting.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen als vermeld bij de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder a.

Zienswijze		
Nr.		
55	Samenvatting	Zie zienswijze Buurtvereniging Delftzicht
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze Buurtvereniging Delftzicht
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze Buurtvereniging Delftzicht

Zienswijze		
Nr.		
56	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze BMG Vastgoed en Bo-Rent is ingetrokken d.d. 16-11-2022		
Nr.		
57a	Samenvatting	n.v.t.
	Beantwoording	n.v.t.
	Aanpassing	n.v.t.

Zienswijze		
Nr.		
58b	Samenvatting	Reclamant meent dat de gemeente mogelijk niet voldoet aan de gestelde eisen in de 'Coördinatieverordening gemeente Delft 2018'. Zo bevat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning geen verwijzing naar een planschadeovereenkomst zoals verplicht is op basis van artikel 5 van 'Coördinatieverordening gemeente Delft 2018'. Daarnaast voldoet de gemeente mogelijk niet aan het gestelde in artikel 7 daar indiener geen verslagen heeft aangetroffen op de website van de gemeente Delft. Indien dit klopt verzoekt reclamant het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning apart te behandelen.
	Beantwoording	In Artikel 5 van de Coördinatieverordening gemeente Delft 2018 is bepaald: <i>'Een gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking van besluiten op grond van deze verordening is niet mogelijk indien blijkt dat het verhaal van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro niet is verzekerd door middel van een planschadeverhaalsovereenkomst.'</i> Voor deze gecoördineerde planprocedure is voorzien in een anterieure overeenkomst waarin het planschadeverhaal is geregeld. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5 van de betreffende coördinatieverordening. In artikel 7 is voorts omschreven dat het college (jaarlijks) verslag doet van de gevallen waarin toepassing is gegeven aan de coördinatieverordening. Bij elke toepassing van de coördinatieverordening wordt de raad door het college hierover geïnformeerd. In onderhavige gecoördineerde planprocedure is dit ook gebeurd. Het bepaalde in artikel 7 staat verder los van het feit dat het college bevoegd is om toepassing te geven aan de coördinatieregeling, zo ook in dit geval.
	Aanpassing	Geen.
58c	Samenvatting	Er is in het bestemmingsplan en de onderzoeken volgens reclamant geen rekening gehouden met barrièrewerking van het grondwater in combinatie met drainagesysteem voor regenwater in de Laan van Braat/Drukkerijlaan en de verhoogde ligging van het bestemmingsplan Nieuw Delft, Zuidelijke velden en de afvoer van regenwater richting de Laan van Braat/Drukkerijlaan. Indiener vraagt het plan hierop aan te passen.
	Beantwoording	Er is door middel van onderzoek nauwgezet gekeken naar de invloed van het bouwplan op de omliggende grondwaterstanden. De hieruit voortvloeiende noodzakelijke maatregelen zijn in de planregels geborgd. Er is geen aanleiding voor het treffen van andere maatregelen.
	Aanpassing	Geen.
58d	Samenvatting	Reclamant kan zich om de volgende redenen niet vinden in de bouwhoogte binnen het plan en verzoekt de bouwhoogte dan ook aan te passen:

		a. Dit bestemmingsplan gaat uit van tien bouwlagen; meer dan het dubbele van de omliggende bebouwing. Dit is in strijd met de Beleidsnota Bouwhoogten Delft 2005 waarin wordt gesteld dat binnen een consolidatiegebied de maximale bouwhoogte 2x de gemiddelde hoogte van de omgeving mag zijn, ofwel $2 \times 4 = 8$ bouwlagen. De argumentatie dat gespiegeld moet worden met plein Delftzicht volgt indiener niet. Beter is om te spiegelen met de bebouwing aan de overzijde van de Schie; het appartementengebouw tussen de Machteld van Meterenlaan en het Abtwoudsepad. b. Tijdens het Bouwinitiatievenoverleg 12 juli 2016, is aangegeven dat een hoekgebouw van 6 bouwlagen (19 meter) al te hoog is. De plannen nu zijn 32 meter hoog. Het blok, dat gaat aansluiten op de aanwezige bebouwing langs het Zuideinde, is met 7,5 bouwlagen (23 meter) ook te hoog. c. Een stedenbouwkundig accent op de kruising van twee hoofd fietsroutes met de Schie is te begrijpen. Maar dat hoeft niet een hoogteaccent te zijn. Bijzondere architectuur, bijvoorbeeld een groene gevel (ter ondersteuning van de ecologische route Mercuriusweg - Abtswoudseweg en ter bestrijding van het hitte-eiland effect/hittestress) zou veel meer op zijn plaats zijn. d. Het verlagen van de hoogte heeft eveneens een positieve invloed op de windhinder.
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder b.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder b.
58e	Samenvatting	Het bestemmingsplan wijkt af van de stedenbouwkundige opzet van de wijk Delftzicht, die gekenmerkt wordt door straten en open bouwblokken, die de historische slotenverkaveling volgen. De centrale groenstrook door de wijk wordt weliswaar doorgetrokken tot de Abtswoudseweg maar onderbroken door een toegangsweg naar de parkeergarage met een keergelegenheid voor vrachtwagens. Dit zorgt volgens reclamant voor een aantasting van de kwaliteit van de leefomgeving en mogelijk gevaarlijke situaties daar de groenstrook de speelplek is voor de kinderen uit de buurt.
	Beantwoording	Zie de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder f, g en j.
	Aanpassing	Zie de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder f, g en j.
58f	Samenvatting	In de Omgevingsvisie Zuid Holland van 1 april 2019 stelt de Provincie dat het bestemmingsplan moet passen in de omgeving. Volgens reclamant concludeert de gemeente ten onrechte in de toelichting bij het bestemmingsplan dat het om een inpassing gaat terwijl het een aanpassing zou moeten zijn aan de eigenschappen/kenmerken van de omgeving. Dit zorgt voor een aantasting van de kwaliteit van de leefomgeving.
	Beantwoording	Zie de beantwoording van de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder d.

	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij de zienswijze van bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord) onder d.
58h	Samenvatting	Langs de Abtswoudseweg wordt met de nu voorgestelde invulling afgeweken van de breed gesteunde "Motie samenhangende visie Abtswoudseweg 2018", die stelt dat "voorkomen moet worden dat deze belangrijke verkeersas door gebrek aan samenhang tussen de verschillende nieuwbouwprojecten van lage kwaliteit en rommelig wordt".
	Beantwoording	Voor zover reclamanten doelen op de motie "samenhangende Visie Abtswoudseweg" zoals aan de orde is geweest in de raadsvergadering van 29 november 2018 wordt opgemerkt dat deze motie is ingetrokken. Het gestelde door reclamanten mist gelet hierop feitelijke grondslag.
	Aanpassing	Geen.
58i	Samenvatting	De huidige klimatologische ontwikkelingen zijn niet betrokken bij het onderzoek naar de windhinder. Het uitgangspunt bij het onderzoek naar de windhinder blijkt een gemiddelde windsnelheid te zijn van 5 m/s met als logische conclusie dat er bij het bestemmingsplan geen sprake is van windhinder. Volgens reclamant is het beter om het onderzoek nogmaals te doen met een meer realistische windsnelheid of op basis van windgevaar. Dit rekening houdende met de huidige klimatologische ontwikkelingen. De reden hiervoor is om onveilige situaties voor fietsers die kunnen ontstaan wanneer de Abtswoudsebrug open staat.
	Beantwoording	Bij het ontwerpbestemmingsplan is een adequaat windhinder onderzoek gevoegd. Meerlaagse gebouwen kunnen gevolgen hebben voor het windklimaat in de omgeving. Bij gebouwen vanaf 30 meter hoogte wordt vanuit het beslismodel van de NEN 8100 normering aangestuurd op een kwantitatief windonderzoek (CFD modellering of in de windtunnel). In de geprojecteerde bebouwing is sprake van een viertal woongebouwen, waarvan voor 1 woongebouw geldt dat hiervoor een bouwhoogte wordt toegestaan die net iets meer dan 30 meter bedraagt. Vanuit deze achtergrond is voor deze woningbouwontwikkeling door het bureau DGMR Bouw B.V. aan de hand van een CFD modellering een kwantitatief windhinderonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 16 bij de plantoelichting opgenomen. Het doel van het kwantitatief onderzoek is het bepalen van het windklimaat ter plaatse van het nieuwbouwproject en het effect van de nieuwbouw op het windklimaat in de directe omgeving. Hierbij is zowel de bestaande situatie als de toekomstige situatie beschouwd. Voor de beoordeling van het windklimaat is hierbij gebruik gemaakt van NEN 8100: 2006 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving'. Voor het heersende windklimaat wordt in het onderzoek gebruik gemaakt van NPR 6097. De norm NEN 8100: 2600 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' maakt onderscheid tussen windhinder en windgevaar. Uit de CFD modellering blijkt dat in de huidige situatie en toekomstige situatie sprake is van een goed windklimaat. Dit betekent dat van windhinder en windgevaar geen gevolg zijn van voorliggende planontwikkeling. Een noodzaak tot nader onderzoek is in deze niet aan de orde.
	Aanpassing	Geen.
58j	Samenvatting	Reclamant wijst erop dat het bestemmingsplan (ten onrechte) geen samenhang heeft met andere plannen/ontwikkelingen buiten de projectlocatie, ondanks een motie uit 2018 van vijf partijen om tot een samenhangende visie voor het gebied.
	Beantwoording	Voor zover reclamanten doelen op de motie "samenhangende Visie Abtswoudseweg" zoals aan de orde is geweest in de raadsvergadering van 29 november 2018 wordt opgemerkt dat deze motie is ingetrokken. Het gestelde door reclamanten mist gelet hierop feitelijke grondslag.

	Aanpassing	Geen.
58k	Samenvatting	Het bestemmingsplan is geen onderdeel van het MER Schieoevers omdat de ontwikkeling uitsluitend wonen zou betreffen. Omdat de regels van het bestemmingsplan ook het vestigen van bedrijven mogelijk maakt c.q. lijkt te maken, moet er volgens reclamant een MER-beoordeling van dit bestemmingsplan komen. Het is voor reclamant niet duidelijk wat met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt bedoeld, nu verwezen wordt naar het Besluit omgevingsvergunning.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij Delftzicht onder o.
	Aanpassing	Zie de aanpassingen bij Delftzicht onder o.
58 m	Samenvatting	Indien het bestemmingsplan daadwerkelijk de detailhandel in vuurwerk tot 10 ton mogelijk maakt, is het volgens reclamant raadzaam dit uit te sluiten.
	Beantwoording	De opslag en/of verkoop van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk valt onder het gebruiksverbod binnen de bestemming 'Wonen'. Dit betreft een standaard planregeling voor Delftse bestemmingsplannen.
	Aanpassing	Geen.

Zienswijze		
Nr.		
59a	Samenvatting	Naast de vele reeds door anderen genoemde argumenten en pijnpunten met betrekking tot dit nieuwbouw project is volgens reclamant één aspect over het hoofd gezien: 'hoe willen de gemeente Delft en haar bewoners overkomen op de bezoekers vanuit de richting Rotterdam en de gebruikers van de toekomstige gebiedsontwikkeling Schieoevers'. Op dit moment wordt dit gekenschetst door een open en oplopend lijnenspel met de Schie in het centrum waar de wandelaar, de fietser en de automobilist een warm welkom wordt geheten in onze gemeente. Indiener illustreert dit aan de hand van onderstaande foto's.





Door het voorgenomen project wordt dat een heel ander verhaal volgens reclamant. De nota bene 'Delfse' Schie krijgt concurrentie van 2 grote blokken met een hoogte die het lijnenspel verpletteren, weg is de toegankelijkheid en weg is de vloeiende lijn. Dit wordt door indiener geïllustreerd in onderstaande afbeeldingen.





Reclamant suggereert daarom een aantal opties voor behoud van het lijnenspel:

- pas de gebouw hoogte aan tot maximaal 6 verdiepingen inclusief penthouse zoals reeds gebouwd aan de overzijde van het kanaal.
- plaats de hoger ontworpen delen van het project meer van de Schie af en plaats de lagere delen van het plan aan de kade.

Reclamant is bereid mee te denken met architect/stedenbouwkundigen om een en ander verder te toetsen.

	Beantwoording	Vastgesteld moet worden dat met de zienswijze impressies worden meegegeven die de planuitwerking, zoals deze nu met de gecoördineerde planprocedure voorligt, verbeelden. Een en ander vanuit de invalshoek van het betoog over het lijnenspel. Vastgesteld moet worden dat suggesties worden aangereikt voor een andere planuitwerking, maar dat deze suggesties niet zijn voorzien van tekeningen c.q. uitwerkingen die beoordeelbaar zijn. Het ingebrachte alternatief is hiermee niet beoordeelbaar en leidt derhalve tevens niet tot aanpassingen.
	Aanpassing	Geen.

Zienswijze		
Nr.		
60a	Samenvatting	Reclamant geeft aan dat hij de tweede groene strook en de uitrit aan het Zuideinde waarin het plan voorziet zeer goed vindt. Ook al is die uitrit niet ideaal, is deze bedoeld voor momenten buiten de fietsspits, wat betekent dat er weinig verkeersconflicten te verwachten zijn. Als deze uitrit wordt geschrapt krijgt de Laan van Braat enorm veel

		verkeer bij en zeer onveilige verkeerssituaties (vooral voor onze spelende kinderen); ook 's avonds, in het weekend en tijdens vakanties als het Zuideinde uitgestorven is.
	Aanpassing	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Samenvatting	Geen.

Zienswijze		
Nr.		
61a	Samenvatting	Reclamanten sluiten zich aan bij de zienswijze van Buurtvereniging Delftzicht. Voor beantwoording hiervan kan daarom worden verwezen naar de zienswijze van de Buurtvereniging Delftzicht. Aanvullend hierop hebben indieners nadrukkelijk verzocht om kennis te nemen van de inhoud van de zienswijze in het belang van de ontwikkeling van Delft en het welzijn van huidige en toekomstige bewoners. Daarnaast doen zij een beroep op behoorlijk bestuur en openbaarheid van de processen bij ontwikkelingen die ingrijpende gevolgen (kunnen) hebben voor inwoners. Ondanks de bereidheid van bewoners is hier niet noemenswaardig sprake van geweest.
	Beantwoording	Zie de beantwoording bij de zienswijze van Buurtvereniging Delftzicht. In aanvulling hierop bestaat er geen aanleiding om aan te nemen dat beginselen van behoorlijk bestuur in het geding zijn.
	Aanpassing	Geen.

Zienswijze		
Nr.		
62a	Samenvatting	Reclamanten zijn blij met de keuze om het voorstel van de omwonenden over te nemen dat het verkeer zowel aan het Zuideinde als via de Laan van Braat kan rijden. Omdat men in de praktijk een keuze heeft, verwachten reclamanten weinig verkeersconflicten aan het Zuideinde, waardoor de verkeersdruk op straat wordt gereduceerd en de veiligheid verbeterd. Daarnaast stellen reclamanten het zeer op prijs dat de gemeente de groene long van Delftzicht tot aan de Abtswoudseweg heeft doorgetrokken.
	Beantwoording	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Aanpassing	Geen.
62b	Samenvatting	De verkeersdruk aan de Laan van Braat zal daarentegen wel dusdanig toenemen. Als 25% van de bewoners per etmaal voor het Zuideinde kiest krijgt de LvB namelijk nog steeds een verkeerstoename van de huidige 140 bewegingen per etmaal naar 75% van 630 = 473 bewegingen, hetgeen bijna 3,5 keer zoveel is. En daar komen de 7 nieuwe woningen aan de Abtswoudseweg en de Haringlocatie ook nog bij.
	Beantwoording	Er is een herijkte versie van de verkeersrapportage opgesteld, waarbij als worstcase scenario de verkeersgeneratie vanwege 100% koopappartementen, als vertrekpunt is genomen. Hieruit blijkt dat ook in die situatie een adequate en veilige verkeersafwikkeling geborgd is.
	Aanpassing	Geen.
62b	Samenvatting	De geluidbelasting in de straat van reclamanten neemt substantieel toe boven de norm van 53 dB. Anders dan gesteld in de verkeerskundige analyse, zullen de gordijnvezels van de woningen van reclamanten dit niet kunnen

		tegenhouden. Om dit te kunnen verlichten, is een lagere dichtheid nodig (smallere en minder hoge torens). Dit sluit ook beter aan bij de Beleidsnota bouwhoogten Delft en daarnaast zorgt dit voor een betere ontsluiting aan het Zuideinde.
	Beantwoording	Uit het (aangepaste) akoestisch onderzoek voor wat betreft de gevelbelasting alsmede een gevelweringsonderzoek voor maatgevende woningen aan de Laan van Braat blijkt dat aan de vereiste binnenwaarde voor geluid als bedoeld in het Bouwbesluit wordt voldaan. Van een (onevenredige) aantasting van het woon- en leefklimaat is derhalve geen sprake.
	Aanpassing	Toelichting is herijkt naar aanleiding van de nieuwe bijlagen bij de toelichting bestaande uit een akoestisch onderzoek voor wat betreft de gevelbelasting alsmede een gevelweringsonderzoek voor maatgevende woningen aan de Laan van Braat.

Zienswijze		
Nr.		
63	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
64	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
65	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		

66a	Samenvatting	Reclamanten kunnen zich op zich vinden in de twee verkeersuitgangen en gaan er vanuit dat bewoners zelf goed kunnen inschatten wanneer welke uitgang te gebruiken. Mochten er toch gegronde zorgen zijn over het veilig gebruik van de verkeersuitgang aan het Zuideinde, kan dit worden opgelost met waarschuwingssystemen, verkeerslichten en/of spiegels. Enige vorm van regulering komt ook ten goede aan de verkeerssituatie bij de fietsbrug.
	Beantwoording	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Aanpassing	Geen.
66b	Samenvatting	Reclamanten zijn blij met de groenstrook.
	Beantwoording	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Aanpassing	Geen.
66c	Samenvatting	Reclamanten kunnen zich niet vinden in het gebouw van 7 lagen om de volgende redenen: a. Dit is te fors en daardoor niet in verhouding tot de overige (nieuwe) bebouwing; b. In de PUK gaat de gemeente uit van slechts 5 lagen; c. Lagere bebouwing komt de verkeersdruk ten goede; d. Lagere bebouwing reduceert ook de windoverlast door hoge dicht op elkaar staande gebouwen.
	Beantwoording	Voor wat betreft de bouwhoogte wordt verwezen naar de beantwoording bij bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan onder b. Vanuit het oogpunt van de (herijkte) verkeersrapportage is er geen aanleiding om aan te nemen dat het verkeer niet adequaat zou kunnen worden afgewikkeld. Het windhinderonderzoek noopt tevens niet tot aanpassingen.
	Aanpassing	Geen.
66c	Samenvatting	Reclamanten benadrukken dat de druk op de woningbouw niet ten koste moet gaan van de woonvreugde van bestaande woninghuurders en -bezitters.
	Beantwoording	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Aanpassing	Geen.

Zienswijze		
Nr.		
67	Samenvatting	Zie zienswijze Buurtvereniging Delftzicht
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze Buurtvereniging Delftzicht
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze Buurtvereniging Delftzicht

Zienswijze		
Nr.		
68	Samenvatting	Deze zienswijze sluit aan bij het onderdeel "Privacy" zoals dat in de zienswijze van Buurtvereniging Delftzicht is opgenomen. Hiervoor kan verwezen worden naar de zienswijze van Buurtvereniging Delftzicht, onder de letter k.
	Beantwoording	idem
	Aanpassing	idem

Zienswijze VVE Schiezicht		
Nr.		
69	Samenvatting	Zie zienswijze Buurtvereniging Delftzicht
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze Buurtvereniging Delftzicht
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze Buurtvereniging Delftzicht

Zienswijze		
Nr.		
70	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
71	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
72	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
73	Samenvatting	Zie zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij

		Belangenvereniging TU Noord)
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan (aangesloten bij Belangenvereniging TU Noord)

Zienswijze		
Nr.		
74a	Samenvatting	De planontwikkeling wordt in strijd geacht met de historische ontwikkeling van Delftzicht. In de reactie wordt de ontstaansgeschiedenis en doorontwikkeling van de wijk voor wat betreft de bewonings situatie en bedrijvigheid aangehaald.
	Beantwoording	Het is mooi om te zien dat het historisch besef voor wat betreft de stadsontwikkeling bij reclamant aanwezig is. Echter hieruit kan niet worden opgemaakt wat de strijdigheid van onderhavig plan in relatie tot de historische ontwikkeling zou moeten zijn en in hoeverre dit ruimtelijk relevant moet worden geacht. Voor de verlening van de omgevingsvergunning vormt een en ander voorts geen toetsingskader.
	Aanpassing	Geen.
74b	Samenvatting	De planontwikkeling wordt in strijd geacht met het stedenbouwkundig plan van Roelf Steenhuis en de hierin gehanteerde uitgangspunten voor de ruimtelijke opzet van Delftzicht
	Beantwoording	Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijze van buurtvereniging Delftzicht
	Aanpassing	Geen
74c	Samenvatting	De planontwikkeling voorziet op diverse plaatsen in balkons en kent een alzijdige oriëntatie op de omgeving (vanuit het plangebied kan onder andere rechtstreeks in de tuinen van de Hillenlaan worden gekeken). Er is sprake van schending van de privacy.
	Beantwoording	Vastgesteld moet worden dat reclamant niet woonachtig is aan de Hillenlaan. Zie voor de verdere beantwoording de zienswijze van buurtvereniging Delftzicht.
	Aanpassing	Geen
74d	Samenvatting	De planontwikkeling is in strijd met de beleidsnota 'Bouwhoogten Delft 2005'.
	Beantwoording	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de zienswijzen van Delftzicht, Belangenvereniging TU Noord en bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan.
	Aanpassing	Geen
74e	Samenvatting	De afwikkeling van verkeer vanuit het plangebied is problematisch en ontoelaatbaar. Het keren van grotere voertuigen dient plaats te vinden op een keerlus ter plaatse van een groenbestemming en gaat ten koste van openbaar groen. De afwikkeling van verkeer op het Zuideinde is problematisch wanneer grote aantallen fietsers op het Zuideinde moeten wachten voor een openstaande fietsersbrug ter hoogte van de Abtswoudseweg
	Beantwoording	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de zienswijzen van Delftzicht, Belangenvereniging TU Noord en bewoners Koningsveld en Machteld van Meterenlaan
	Aanpassing	Geen
74f	Samenvatting	Het stallen van de bewonersfietsen wordt als een probleem ervaren vanuit het oogpunt van de slechte bereikbaarheid van de bergingen.
	Beantwoording	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de zienswijzen van onder andere Delftzicht

	Aanpassing	Geen
--	------------	------

Zienswijze		
Nr.		
75	Samenvatting	Zie zienswijze Buurtvereniging Delftzicht
	Beantwoording	Zie beantwoording zienswijze Buurtvereniging Delftzicht
	Aanpassing	Zie aanpassing naar aanleiding van de zienswijze Buurtvereniging Delftzicht

Nota Aanpassingen Bestemmingsplan Hoek Abtswoudseweg Zuideinde

Versie 21 februari 2023

Hieronder een overzicht van de aanpassingen van het bestemmingsplan Hoek Abtswoudseweg Zuideinde. De aanpassingen zijn onderverdeeld in de regels, verbeelding en de toelichting.

- **REGELS**

ARTIKEL 4 WONEN

4.2 Nadere detaillering bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1:

4.2.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging en beheersmaatregelen grondwater

De gronden ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Wonen' mogen uitsluitend voor wonen worden gebruikt, mits:

- a. uiterlijk 3 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een waterberging van 335 m³ is gerealiseerd, instand wordt gehouden en te allen tijde effectief beschikbaar wordt gehouden.
- b. uiterlijk 3 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de beheersmaatregelen, als bedoeld in paragraaf 3.3 van Bijlage 2 Beheersmaatregelen grondwater, zijn gerealiseerd en instand worden gehouden.

Deze verplichting geldt niet voor een al in het plangebied voorkomende bestaande woning.

Is vervangen door (vervangingen zijn geel gearceerd):

4.2 Nadere detaillering bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1:

4.2.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging en beheersmaatregelen grondwater

De gronden ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Wonen' mogen uitsluitend voor wonen worden gebruikt, mits uiterlijk ten tijde van ingebruikname van het laatst gerealiseerde woonblok van het appartementengebouw ten behoeve van wonen:

- a. een waterberging van 496 m³ is gerealiseerd, instand wordt gehouden en te allen tijde effectief beschikbaar wordt gehouden;
- b. de beheersmaatregelen, als bedoeld in paragraaf 3.3 van Bijlage 2 Beheersmaatregelen grondwater, zijn gerealiseerd en instand worden gehouden;

De onder a en b genoemde verplichting geldt niet voor een al in het plangebied voorkomende bestaande woning.

4.2.2 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusieve bouw

- a. De gronden ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Wonen' mogen uitsluitend overeenkomstig het bepaalde in de bestemmingsomschrijving worden gebruikt, mits uiterlijk ten tijde van ingebruikname van het laatst gerealiseerde woonblok van het appartementengebouw ten behoeve van wonen maatregelen in het kader van een natuurinclusieve bouw zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden. Een en ander overeenkomstig het bepaalde in Bijlage 4 Natuurinclusieve maatregelen bij deze regels;
- b. Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a door toe te staan dat andere natuurinclusieve maatregelen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden welke een ecologisch gelijkwaardig alternatief vormen voor de in Bijlage 4 Natuurinclusieve maatregelen bij deze regels genoemde maatregelen en ook met deze alternatieve natuurinclusieve maatregelen de minimaal benodigde aantal punten per onderdeel wordt behaald;

- c. De onder a genoemde verplichting geldt niet voor een al in het plangebied voorkomende bestaande woning.

4.2.3 Voorwaardelijke verplichting: inrichtingsplan buitenruimte

- a. De gronden ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Wonen' mogen uitsluitend overeenkomstig het bepaalde in de bestemmingsomschrijving worden gebruikt, mits uiterlijk ten tijde van ingebruikname van het laatst gerealiseerde woonblok van het appartementengebouw ten behoeve van wonen de inrichtingsmaatregelen van de buitenruimte (niet zijnde een privétuin behorend tot een woning), als bedoeld in Bijlage 3 Inrichtingsplan buitenruimte, voorzover deze betrekking hebben op beplanting en voorzover gelegen binnen het plangebied zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden;
- b. het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a door toe te staan dat de in Bijlage 3 Inrichtingsplan buitenruimte opgenomen beplanting, voorzover gelegen binnen het plangebied, op alternatieve posities worden gerealiseerd en in stand worden gehouden en ook met deze alternatieve posities van de beplanting sprake is van een kwalitatief gelijkwaardige inrichting van de buitenruimte;

De onder a genoemde verplichting geldt niet voor een al in het plangebied voorkomende bestaande woning.

• BIJLAGEN BIJ DE REGELS

De bijlagen van de regels worden aangevuld met:

- o Bijlage 3: Inrichtingsplan buitenruimte;
- o Bijlage 4: Natuurinclusieve maatregelen.

• TOELICHTING EN BIJBEHORENDE BIJLAGEN

In het vast te stellen bestemmingsplan is een aantal zaken aangepast in de toelichting, het betreft tekstuele aanvullingen en correcties die op zich geen andere juridische (bouw-)mogelijkheden bieden in het plangebied, maar wel relevant zijn voor de beschrijving, toetsing aan beleid en onderbouwing.

De tekstuele aanpassingen in de plantoelichting in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten en onderzoek staan hierbij veelal in onderling verband met (tekstuele) aanpassingen en aanvullingen in bijbehorende onderzoeken die als bijlagen bij de toelichting zijn gevoegd.

De aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r. is geactualiseerd zonder dat aanpassing van paragraaf 4.11 van de toelichting noodzakelijk was.

Het stikstofdepositieonderzoek, dat aanvankelijk als separate bijlage bij de plantoelichting van het bestemmingsplan was opgenomen, is geactualiseerd aan de hand van Aerius Calculator versie 2022 die op 26 januari 2023 beschikbaar is gekomen en is vervolgens gevoegd in de geactualiseerde aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r. In paragraaf 4.2 (ecologie) van de plantoelichting wordt om deze reden voor wat betreft het stikstofdepositieonderzoek nu verwezen naar bijlage 17 van de plantoelichting.

In onderstaande wordt hiervan een (globaal) overzicht per hoofdstuk gegeven (actualisaties in de plantoelichting zijn in de vast te stellen versie van het bestemmingsplan geel gearceerd):

Hoofdstuk 1:

Beschrijving van het plan in paragraaf 1.1. is tekstueel enigszins verduidelijkt/aangepast.

Hoofdstuk 3:

De beschrijving van het provinciaal en gemeentelijk beleid is deels geactualiseerd en aangevuld.

Hoofdstuk 4:

De beschrijvingen in paragraaf 4.1 (water), 4.2 (ecologie), 4.5 (verkeer en parkeren) zijn geactualiseerd.

Hoofdstuk 8:

De beschrijving van paragraaf 8.1 (inspraak, overleg, zienswijzen) is geactualiseerd.

Raadsbesluit

Datum : 9 maart 2023
Documentnr. : 5439035
Griffie nr. : 2310113

Onderwerp : Coördinatieprocedure gewijzigd bestemmingsplan Hoek Abtswoudseweg
Zuideinde

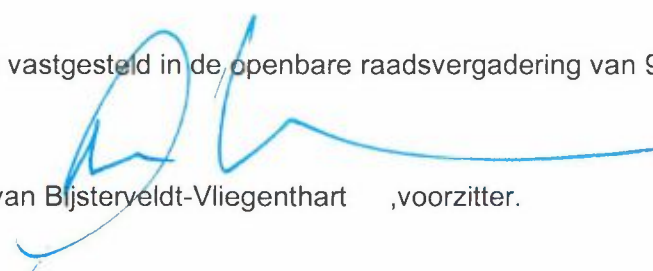
De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 21 februari 2023;

BESLUIT:

1. de Nota Zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan met plannaam 'Hoek Abtswoudseweg – Zuideinde' en met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0063-2001 conform de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende bijlagen langs elektronische weg gewijzigd vast te stellen, waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO.0503.BP0063-2001 als ondergrond is gebruikt;
3. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'Hoek Abtswoudseweg - Zuideinde' vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
5. het bestemmingsplan 'Hoek Abtswoudseweg - Zuideinde' met de bijbehorende relevante stukken gewijzigd vast te stellen;
6. voor kennisgeving aan te nemen de Nota Aanpassingen waarin de wijzigingen zijn opgenomen;
7. het bestemmingsplan 'Hoek Abtswoudseweg – Zuideinde' bekend te maken in het elektronisch gemeenteblad en de Stadskrant en ter visie te leggen bij het Klant Contact Centrum gedurende 6 weken daags na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 9 maart 2023


J.M. van Blijsterveldt-Vliegenthart ,voorzitter.

J. Mimpen ,griffier.

