

Raadsbesluit

Datum : 7 maart 2024
Documentnr. : 5706042
Stuk : 2403030

Onderwerp : Bestemmingsplan Paradijspoort C&A locatie

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 19 December 2023;

BESLUIT:

De raad besluit:

1. de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan met plannaam 'Paradijspoort C&A locatie' en met identificatienummer NL.IMRO.0503. BP0086-2001 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. BP0086-2001 als ondergrond is gebruikt;
3. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'Paradijspoort C&A locatie' vast te stellen;
4. géén exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
5. het bestemmingsplan 'Paradijspoort C&A locatie' met de bijbehorende relevante stukken gewijzigd vast te stellen;
6. het bestemmingsplan 'Paradijspoort C&A locatie' 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 7 maart 2024.



J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart

,voorzitter.



J. Mimpen

,griffier.

Nota Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen
en overzicht ambtshalve aanpassingen

Ontwerpbestemmingsplan 'Paradijspoort C & A locatie'

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Paradijspoort C & A locatie' heeft betrekking op de mogelijkheid om de bebouwing gelegen aan de Paradijspoort 15 te Delft (C&A locatie) aan te passen zodat deze is uit te breiden met woningen. Het ontwerpbestemmingsplan gaat hierbij uit van de mogelijkheid om bebouwing tot een maximale hoogte van 15 meter te realiseren (incl. set back aan de Paradijspoortzijde vanaf een hoogte van 10 meter). Daarnaast is het aantal woningen in het bestemmingsplan gemaximaliseerd op 50 woningen, die uitsluitend op de verdiepingen zijn toegestaan. Voor het overige blijven functionele mogelijkheden van de geldende bestemming ongewijzigd. 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 "Paradijspoort C & A locatie" die vanaf 6 december 2022 tot en met 16 januari 2023 ter inzage heeft gelegen bij de Publieksbalie, Stationsplein 1, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl (de landelijke voorziening RO-online).

De terinzagelegging is aangekondigd in de krant 'Delft op zondag' van 4 december 2022 en het Gemeenteblad van 2 december 2022.

Op 14 december 2022 is in de publiekshal van het gemeentekantoor aan het Stationsplein 1, een inloopbijeenkomst gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. Het plan kon worden ingezien en er konden vragen worden gesteld en desgewenst kon er mondeling een zienswijze worden ingediend.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn géén mondelinge zienswijzen ontvangen. Er zijn 9 schriftelijke zienswijzen

binnengekomen, waarvan 1 schriftelijke zienswijze inmiddels is ingetrokken (in het onderstaande overzicht van ingediende zienswijzen is de intrekking expliciet gemaakt).

Voor de telling van het aantal ontvangen zienswijzen is uitgegaan van het aantal ontvangen en geregistreerde schriftelijke reacties. Hierbij moet worden opgemerkt dat enkele reacties door meerdere reclamanten gezamenlijk zijn ingediend. Door enkele reclamanten zijn daarnaast meerdere brieven verstuurd (vanwege zowel een digitale aanbieding van de zienswijze als per post). De registratienummers van deze brieven zijn in onderstaand overzicht vermeld en gebundeld.

De schriftelijke zienswijzen zijn hieronder 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.

Nr.	Djuma (registratienummer)	Datum brief / Datum ontvangst brief
1	3441041	12 januari 2023 / 12 januari 2023
2	3440818 / 3440827	12 januari 2023 / 12 januari 2023
3	3442287	15 januari 2023 / 15 januari 2023
4	3440657	11 januari 2023 / 11 januari 2023
5	3442267	15 januari 2023 / 15 januari 2023 digitaal en 17 januari 2023 per post
6	3440878	12 januari 2023 / 12 januari 2023
7	3442065	14 januari 2023 / 14 januari 2023
8	3439810	10 januari 2023
9	3442913	Pro forma zienswijze d.d.

		16 januari 2023 / 16 januari 2023 en ingetrokken per brief van 24 januari 2024 / 24 januari 2024
--	--	--

ZIENSWIJZEN

In dit onderdeel zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Hierbij wordt steeds aangegeven of de reactie leidt tot een of meerdere aanpassingen van het bestemmingsplan 'Paradijspoort C & A locatie'.

Zienswijze		
Nr.		
1a	Samenvatting	In combinatie met de VVE is reclamant bezig met de aanschaf van zonnepanelen. Door de nieuwbouw zal het rendement van onze zonnepanelen minder worden. Op welke wijze wordt dit bij de nieuwbouw gecompenseerd?
	Beantwoording	Het is uiteraard niet de bedoeling dat de huidige bewoners in de omgeving onevenredige hinder ondervinden van het plan. In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan is getoetst of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De invloed van het plan ten opzichte van de omgeving is hierbij beoordeeld. Daarbij is onder andere aandacht besteed aan het aspect bezonning. Uit de toets is gebleken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat geen sprake is van onevenredige hinder. Daarnaast wordt opgemerkt dat de impact voor wat betreft zonlicht een civielrechtelijke aangelegenheid is tussen betrokken eigenaren van de betreffende panden. In beginsel is er géén sprake van een compensatie. Uit een gerechtelijk uitspraak van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden d.d. 01-11-2022 (met kenmerk ECLI:NL:GHARL:2022:9381) blijkt dat er geen (beperkt zakelijk) recht op onbelemmerd (direct) zonlicht op zonnepanelen bestaat vergelijkbaar met een 'windrecht' of 'recht van windvang'.
	Aanpassing	Geen
1b	Samenvatting	De inwoners van de nieuwbouw hebben straks inkijk op de voorzijde van ons appartement. Dat vinden wij niet prettig. Is er regelgeving voor dergelijke privacyaspecten? Zo ja, hoe wordt daar rekening mee gehouden?
	Beantwoording	Voor omwonenden is sprake van een gewijzigde situatie als het gaat om de bebouwde situatie in de omgeving. In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan is derhalve getoetst of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, ofwel of onder andere de aspecten uitzicht, privacy en zonlicht onevenredig verslechteren voor omwonenden. De invloed van het plan ten opzichte van de omgeving is hierbij beoordeeld. Uit deze toets is gebleken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen onevenredige hinder wordt verwacht. Gelet op de omstandigheid dat het plangebied is gelegen in binnenstedelijk gebied, met een dichte bebouwing, en dat een woonsituatie vrij van inkijk in binnenstedelijk gebied niet kan worden gegarandeerd, kan in dit geval op basis van de beperkte bouwhoogte en gehanteerde set backs voor de bouwmassa, worden vastgesteld dat de invloed van het plan op de privacy van reclamant volgens het college niet onaanvaardbaar is. Daarbij is tevens van belang dat op de planlocatie in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig is.
	Aanpassing	Geen
1c	Samenvatting	Op het plein voor de Hema en JD staat een mooie grote boom. Reclamant wil deze boom graag behouden. Welke garanties zijn er dat de boom kan blijven staan ondanks de nieuwbouw?
	Beantwoording	Deze boom valt buiten het plangebied. Vanuit het oogpunt van de planvorming kan hier niets over worden bepaald.

		Bomen komen over het algemeen bescherming toe vanuit de gemeentelijke bomenverordening en onder omstandigheden (monumentale bomen) vinden zij ook bescherming via het bestemmingsplan. Als gevolg van de realisatie van het plan zal de boom overigens naar verwachting behouden blijven.
	Aanpassing	Geen.
1d	Samenvatting	Heeft het ontwerp bestemmingsplan een precedent werking voor afwegingen die op andere locaties aan de orde zijn, zoals de locatie van de voormalige Mc Donalds vestiging, of juist helemaal niet?
	Beantwoording	Elk plan wordt op zijn eigen kenmerken bekeken. Van een precedentwerking is in deze geen sprake.
	Aanpassing	Geen.

Zienswijze		
Nr.		
2a	Samenvatting	De voorgestelde bouwmassa wordt als disproportioneel gezien ten opzichte van omliggende bebouwing nu hier sprake is van de introductie van Zuiderpoortgebied achtige bouwhoogten. In een bijlage van de zienswijze wordt melding gemaakt van de hoogte van het bestemmingplan in relatie tot de breedte van de Paradijspoort. Reclamant vermeldt een ongewenste bouwhoogte van circa 17 m. Het voorstel van reclamant is een goothoogte van 10 m en kapverdieping met een nokhoogte van 13,40 m. Dit betekent een overschrijding op het vigerende bestemmingsplan van 4,4 m ¹ . Maar met deze maatvoering blijven de nadelige gevolgen voor de omgeving nog enigszins beperkt.
	Beantwoording	Voor omwonenden is inderdaad sprake van een gewijzigde situatie als het gaat om uitzicht. De eerder door initiatiefnemer beoogde bouwhoogte van 17 meter betreft verouderde informatie. De bouwhoogte in het bestemmingsplan is inmiddels met dit ontwerpbestemmingsplan teruggebracht tot maximaal 15 meter. Hierbij wordt uitgegaan van een platte dakafdekking en gebruikmaking van set backs. Een set back is in het bestemmingsplan onder meer verplicht gesteld voor bebouwing boven 10 meter hoogte. Door gebruik te maken van set backs volgt het bestemmingsplan in principe dezelfde gedachtelijn als wanneer gebruik zou zijn gemaakt van een kap. Wel is het bestemmingsplan met maximaal 15 m bouw- of nokhoogte ruim 1,50 m hoger dan wat reclamant voorstelt. Dat is onderbouwd in de toelichting. Het huidige Hema gebouw is grotendeels 13 m hoog en zelfs aan de Molslaan komen nokhoogtes van 13 en 14 m voor. Met de gekozen bouwhoogte van 15 m wordt op een aanvaardbare wijze invulling gegeven aan het uitgangspunt van afnemende hoogtes vanaf het Zuidpoortgebied naar het noorden. Desondanks moge duidelijk zijn dat de situatie ter plaatse als gevolge van het plan zal veranderen.
	Aanpassing	Geen
2b	Samenvatting	Reclamant stelt dat er sprake is van een ontoelaatbaar verlies van uitzicht en privacy.
	Beantwoording	Voor omwonenden is inderdaad sprake van een gewijzigde situatie als het gaat om uitzicht. Op basis van vaste rechtspraak geldt dat een recht op vrij uitzicht niet bestaat. Zie hiervoor onder andere de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 25 juli 2018 (kenmerk: ECLI:NL:RVS:2018:2487) waarin sprake was van een dakopbouw binnen de historische binnenstad van Dordrecht en waarin de afdeling in rechtsoverweging 2.2 bepaalde '(...)dat geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht, temeer nu het een stedelijke

		<p>omgeving betreft.'</p> <p>Mede gelet op de omstandigheid dat het plangebied is gelegen in binnenstedelijk gebied, met een dichte bebouwing, en dat een woonsituatie vrij van inkijk in binnenstedelijk gebied niet kan worden gegarandeerd, kan in dit geval op basis van de beperkte bouwhoogte en gehanteerde set backs voor de bouwmassa, worden vastgesteld dat de invloed van het plan op de privacy van reclamant volgens het college niet onaanvaardbaar is. Daarbij is tevens van belang dat op de planlocatie in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig is.</p>
	Aanpassing	Geen.
2c	Samenvatting	<p>Reclamant stelt dat in zomerse nachten de temperatuur in het appartement van reclamant niet meer beneden de 30° is te krijgen, ook niet met geopende ramen. Een gevel in de Paradijspoort (zoals in de voorgestelde bouwmassa) ligt op het westen en wordt de gehele middag en avond door de zon beschenen. De opgebouwde warmte zal 's-nachts afgegeven worden aan de omgeving. Daarmee wordt de kwaliteit van de locatie niet beter. Uiteraard zal het binnenklimaat van nieuwe appartementen voldoen aan de huidige eisen, maar dat staat los van de steenmassa's die de stadshitte veroorzaken. De leefbaarheid van de stad zal door dit project in ieder geval niet verbeteren. In dit verband wordt verwezen naar het rapport 'Klimaatbestendige Binnenstad Delft', dat in opdracht van de gemeente Delft is gemaakt. Ook het onderzoeksprogramma 'De Klimaatbestendige Wijk' wijst op de urgentie van deze problematiek. Het moge duidelijk zijn dat de aanpak van hittestress niet bij een rapportage en mooie woorden kan blijven. De schaarste aan groen is een logisch gevolg van de bebouwingsdichtheid, maar ook daarom is een dergelijk plan géén verbetering van de leefbaarheid van Delft.</p> <p>De ontwikkelende partij zal het wellicht onredelijk vinden als het probleem van stadshitte aan dit project wordt gekoppeld. Momenteel staan er 'In de Veste' twee grote en zeven kleine bomen. Als het nieuwe plan geen bijdrage levert aan het verbeteren van de echte leefbaarheid, zal dat op deze locatie de komende dertig jaar ook niet meer gebeuren stelt reclamant. De participanten dienen hier serieus werk van te maken, evenals de gemeente Delft.</p>
	Beantwoording	<p>Met het plan wordt invulling gegeven aan natuurinclusief bouwen alsmede klimaatadaptief ontwikkelen. Dit blijft niet bij een rapportage, omdat in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan voorzien is in de borging van de realisatie en instandhouding van dergelijke maatregelen. Op basis van het rapport 'Paradijspoort 15 te Delft, Ecologische versterking en ontwikkeling' dat als bijlage 3 bij de planregels is gevoegd, bestaat er echter een keuze mogelijkheid om dit maatregelpakket te vervangen door natuurinclusieve gevelmaatregelen mits hiermee het minimaal aantal benodigde punten wordt behaald. Bij nader inzien moet worden vastgesteld dat het belang van een groene inrichting op dakniveau zowel vanuit de stedelijke structuur als vanuit de natuurinclusieve en klimaatadaptieve opgaven zeer relevant is. In dit verband wordt voorzien in een aanpassing van de regels door artikel 3.2.2. aan te vullen met een voorwaarde die uitgaat van realisatie en duurzame instandhouding van een 'Groen dak met (sedum), grassen, kruiden, dwergheesters (15 - 30 cm) met een oppervlakte van tenminste 30 % van het bebouwde oppervlak'.</p>
	Aanpassing	<p>Aan artikel 3.2.2 wordt een lid c toegevoegd met de navolgende redactie: 'Bij het bepaalde onder punt a wordt tenminste invulling gegeven aan de realisatie en duurzame instandhouding van</p>

		een Groen dak met (sedum), grassen, kruiden, dwergheesters (15 - 30 cm) met een oppervlakte van tenminste 30 % van het bebouwde oppervlak'. In het verlengde hiervan wordt de redactie van paragraaf 3.5.9 van de plantoelichting geactualiseerd.
2d	Samenvatting	In het Zuidpoortgebied is geen ruimte opgenomen voor laad- en losplaatsen. Hierdoor lopen veel transportbewegingen via de Kruisstraat naar de Achtersack. Deze is aangelegd voor expeditieverkeer, maar niet met de capaciteit om de verkeersafhandeling van het Zuidpoortgebied op te vangen. De te vestigen ondernemingen in het nieuwe plan "Kruisstraat - winkel/horeca unit(s)" zullen voor hun aan- en afvoer ook gebruik moeten maken van de Achtersack. De toename van deze transportbewegingen zullen een deel van het woongenot in dit plan verminderen.
	Beantwoording	In hoofdstuk 4 van de toelichting is ingegaan op de omgevingsaspecten en verricht onderzoek. Hieruit blijkt dat voor de voorgestane ontwikkeling de conclusie geldt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
	Aanpassing	Geen.

Zienswijze		
Nr.		
3a	Samenvatting	De bezonningsstudie is volgens reclamant niet volledig en onjuist. Uitsluitend is gekeken naar direct zonlicht en niet naar de mate van daglicht in de omgeving. Hoger en smaller maken van straten en doorgangen leidt tot minder daglicht hier. Ook wordt beweerd dat zich aan de achterzijde van de woningen slaapkamers bevinden, waarvoor geen eisen voor zonlicht bestaan. Slaapkamers hebben in deze woningen niet alleen een slaap functie maar deze ruimtes worden ook als studie/werkkamer gebruikt, leeskamer etc. Ook gebruiken deze woningen het voordeur en buitengedeelte als buiten terras welke veel waarde heeft voor deze woningen. Zowel de bezonning als uitzicht wordt door nieuwe plannen weggenomen. Voor de bovenwoningen is dit ook pertinent onjuist, zij hebben de keuken en aanliggende eet/woonkamer aan die kant. Het bureau dat de bezonningstudie heeft gemaakt heeft dit onjuist gedaan. Voor een volledig beeld is het ons inziens noodzakelijk om gedegen onderzoek ter plekke te doen, dat is blijkbaar niet gedaan. Huidige plannen zijn totaal onacceptabel wat betreft het verlies aan bezonning.
	Beantwoording	In de zienswijze wordt terecht gesteld dat uitsluitend is gekeken naar direct zonlicht en niet naar de mate van daglicht in de omgeving. Er is namelijk een verschil tussen een bezonningsstudie en een daglichtberekening. Bij een bezonningsstudie wordt expliciet gekeken naar de afname van het aantal zonuren. Daglicht wordt niet bepaald door het aantal zonuren en kent een andere berekeningsmethodiek. De daglichteis voor (nieuwe) woningen is vastgelegd in het Bouwbesluit en komt derhalve aan bod bij omgevingsvergunningaanvragen voor de activiteit bouwen. Verder geldt dat de woningen waar in de zienswijze naar wordt verwezen, woningen in cluster 7 uit de bezonningsstudie betreffen. Dit cluster is vanwege de noordwest georiënteerde gevel tot het plangebied niet meegenomen in de bezonningsanalyse uit het onderzoek. In beginsel is dit gebruikelijk. De lichte TNO-norm wordt immers enkel toegepast op gevels die direct zonlicht ontvangen. Voor noord(west)gevels geldt dat deze bijna nooit direct, maar altijd indirect, zonlicht ontvangen. In de bezonningsdiagrammen die in de bijlage bij de bezonningsstudie zitten is cluster 7 echter wel betrokken. De bezonningsstudie wordt naar aanleiding van deze

		<p>zienswijze zodanig aangepast, dat ook in de bezonningsanalyse aandacht wordt besteed aan de woningen in cluster 7 en wordt hersteld dat sprake is van een noordwestgevel in plaats van een noordgevel.</p> <p>Voor zover in de zienswijze bedoeld wordt op de woningen uit cluster 1 in de bezonningsstudie geldt dat in de bezonningsstudie de bezonnings situatie ter plaatse van deze woningen inzichtelijk is gemaakt, ongeacht de aanname dat hier slaapkamers zijn gesitueerd. In de bezonningsanalyse was echter het uitgangspunt gehanteerd dat hier slaapkamers waren gesitueerd, met het oog op de toetsing aan de lichte TNO-norm. De bezonningsstudie wordt naar aanleiding van de zienswijze zodanig aangepast, dat niet meer wordt benoemd welke functie de desbetreffende kamer heeft maar sec getoetst wordt aan de lichte TNO-norm voor bezonning.</p>
	Aanpassing	De bezonningsstudie wordt tekstueel aangepast. In het verlengde hiervan wordt de plantoelichting in paragraaf 4.3 geactualiseerd. De resultaten van het bezonningsonderzoek blijven echter ongewijzigd.
3b	Samenvatting	Met de huidige energieprijzen is het verlies van zonlicht, ook op slaapkamers niet wenselijk. Immers zonlicht warmt het huis op. Bewoners die zonlicht verliezen, ook op de slaapkamers, hebben hierdoor een hogere energierekening, hetgeen tot waardedaling van de woning leidt.
	Beantwoording	<p>Vooropgesteld moet worden dat het aspect van verminderde inval van zonlicht en de invloed hiervan op de energiehuishouding een civielrechtelijke aangelegenheid betreft tussen betrokken eigenaren van de betreffende panden. In beginsel is er hierbij géén sprake van een compensatie. Uit een gerechtelijk uitspraak van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden d.d. 01-11-2022 (met kenmerk ECLI:NL:GHARL:2022:9381) blijkt bijvoorbeeld dat er geen (beperkt zakelijk) recht op onbelemmerd (direct) zonlicht op zonnepanelen bestaat vergelijkbaar met een 'windrecht' of 'recht van windvang'.</p> <p>Iets anders is het wanneer een ruimtelijke ontwikkeling aantoonbaar leidt tot een waardedaling van een onroerend goed van reclamant en sprake is van vastgestelde planschade die niet geheel voor rekening van reclamant hoeft te blijven. Of er sprake is van planschade en of dit leidt tot de toekenning van een planschadebedrag kan nu niet worden vastgesteld. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan op grond van de gemeentelijke planschadeverordening desgewenst een verzoek om planschade worden ingediend overeenkomstig de eisen die gelden voor een dergelijk verzoek.</p>
	Aanpassing	Geen.
3c	Samenvatting	De galerij van de woningen Paradijspoort wordt donkerder en smaller, waardoor de directe woonomgeving onveiliger en onplezieriger wordt. Niet alleen voor alleenwonende dames is dit totaal onacceptabel, doch ook voor overige bewoners en gasten is dit geen acceptabele situatie.
	Beantwoording	Het is geenszins de bedoeling om een sociaal onveilige situatie te bewerkstelligen met het bouwplan. Op basis van de kenmerken van het bouwplan kan nu echter niet de conclusie worden getrokken dat hiermee een sociaal onveilige situatie ontstaat. Zowel voor de huidige als toekomstige situatie zijn maatregelen denkbaar die kunnen bijdragen aan een gevoel van sociale veiligheid. Denk hierbij aan de inzet van verlichting en/of cameratoezicht.

	Aanpassing	Geen
3d	Samenvatting	<p>Ten aanzien van het aspect vrije uitzicht en privacy geeft reclamant het volgende aan. Er wordt gesteld dat aan de achterzijde zich slaapkamers bevinden, waardoor het niet erg is dat het vrije uitzicht verdwijnt. Zie het punt van bezonning: Totaal onacceptabele situatie wordt gecreëerd voor zowel de onder- als bovenwoningen: Het beperken van het vrije uitzicht vanuit benedenwoningen terrassen, achter kamer van benedenwoningen, en het vrije uitzicht vanuit de keuken en woonkamers van de bovenwoningen richting binnenstad en de toren van de nieuwe kerk, als wel het vrije uitzicht vanuit de patio/galerijen bij binnenkomst is totaal onacceptabel, uitermate schadelijk wat betreft waarde van de woning en plezierige/acceptabele woonomgeving voor eigenaren, bewoners en bezoekers.</p> <p>Het bestemmingsplan maakt grote inbreuk op privacy van bewoners paradijspoort. Er zal continue inkijk zijn van alle gebouw lagen in de woningen. In plaats van huidige inkijk voorkomen door ramen voor 30-40% van beneden/midden woningen af te plakken met bijvoorbeeld half transparante anti-inkijk folie zullen ramen voor 100% afgeplakt moeten worden VOOR alle woningen. Totaal onacceptabel.</p>
	Beantwoording	<p>Voor omwonenden is sprake van een gewijzigde situatie als het gaat om de bebouwde situatie in de omgeving. In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan is derhalve getoetst of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, ofwel of onder andere de aspecten uitzicht, privacy en zonlicht onevenredig verslechteren voor omwonenden. De invloed van het plan ten opzichte van de omgeving is hierbij beoordeeld. Uit deze toets is gebleken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen onevenredige hinder wordt verwacht.</p> <p>In aanvulling op voorgaande wordt opgemerkt dat op basis van vaste rechtspraak geldt dat een recht op vrij uitzicht niet bestaat. Zie hiervoor onder andere de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 25 juli 2018 (kenmerk: ECLI:NL:RVS:2018:2487) waarin sprake was van een dakopbouw binnen de historische binnenstad van Dordrecht en waarin de afdeling in rechtsoverweging 2.2 bepaalde '(...)dat geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht, temeer nu het een stedelijke omgeving betreft.'</p> <p>Mede gelet op de omstandigheid dat het plangebied is gelegen in binnenstedelijk gebied, met een dichte bebouwing, en dat een woonsituatie vrij van inkijk in binnenstedelijk gebied niet kan worden gegarandeerd, kan in dit geval op basis van de beperkte bouwhoogte en gehanteerde set backs voor de bouwmassa, worden vastgesteld dat de invloed van het plan op de privacy van reclamant volgens het college niet onaanvaardbaar is. Daarbij is tevens van belang dat op de planlocatie in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig is.</p>
	Aanpassing	Geen.
3e	Samenvatting	<p>Het bestemmingsplan en de hierbij behorende onderzoeken gaan enkel uit van geluidsoverlast door verkeer. Het bestemmingsplan creëert een omgeving waar op 5 en 10 meter afstand van de bestaande woningen en slaapkamers een potentieel aan aanzienlijke geluidsoverlast wordt gecreëerd. Reclamant stelt zich de situatie voor waarin 25 of 50 extra balkons en veel open ramen in de zomer op korte (5-10 meter) afstand van de woon-werk, slaapkamer en terras zijn gesitueerd. Dat wordt als een onacceptabele situatie gezien, met name omdat handhaving van geluidsoverlast niet te garanderen is: Waar komt muziek uit 25 open ramen vandaan welk geluid</p>

		recht op je woning/ramen afkomt? Reclamant ervaart stress alleen al bij die gedachte van mogelijke en/of continue verstoring van rust. Reclamant acht dit onacceptabel.
	Beantwoording	Voor omwonenden is inderdaad sprake van een gewijzigde situatie als het gaat om de bebouwde situatie in de omgeving. Dit zal niet in alle gevallen, waaronder ook begrepen de situatie van reclamant, leiden tot consensus nu een vergelijking wordt gemaakt met de huidige situatie waarin geen sprake is van een opbouw bovenop de bestaande bebouwing. Doordat de bouwhoogte echter beperkt blijft, sprake is van set backs ten opzichte van bestaande omliggende bebouwing en wordt voldaan aan geldende (geluids-)normen is evenwel vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening sprake van een aanvaardbare situatie. Hierbij neemt de gemeente als pluspunt voor wat betreft de ruimtelijk impact van het plan mee dat met dit initiatief een duidelijk stap wordt gezet op het gebied van natuurinclusief bouwen en klimaatadaptief ontwikkelen.
	Aanpassing	Geen.
3f	Samenvatting	Voor wat betreft stankoverlast en luchtkwaliteit heeft reclamant de navolgende bemerkingen. Het effect van 50 extra woningen en balkons wordt als volgt gezien: - Stank overlast van keukens en barbecues en openstaande ramen, balkons. Handhaving van wettelijke normen zal moeilijk zijn, ook gezien dit een andere VVE is, traceerbaarheid moeilijker is. - Lucht vervuiling door neerslaande luchtdeeltjes op onze patio's uit barbecues op balkons die hoger zijn. Deze luchtvervuiling kan op bepaalde zomer dagen (wind-warmteluchtstroom afhankelijk) aanzienlijk en ook onwettelijk zijn, doch totaal niet na te leven. Recentelijke onderzoeken tonen ook aan dat openhaarden en barbecues grote milieu vervuilers zijn. Daar hebben de onderzoekers helemaal geen rekening mee gehouden.
	Beantwoording	In de zienswijze heeft reclamant zorgen geuit over stankoverlast en luchtvervuiling. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het uitsluiten van bovengenoemd gebruik bij wonen echter niet mogelijk. Dit betekent evenwel dat desondanks beperkte overlast kan worden ervaren vanwege genoemd gebruik. Deze beperkte overlast is echter inherent aan een binnenstedelijk gebied met een dichte bebouwing. Er is vanuit dit opzicht bezien geen aanleiding om tot aanpassingen van het plan over te gaan.
	Aanpassing	Geen.
3g	Samenvatting	Ten aanzien van het aspect wateroverlast stelt reclamant het volgende. In de afgelopen jaren is veelvuldig sprake geweest van wateroverlast. In 4 jaar tijd zijn de woningen op de eerste verdieping twee keer overstroomd tot zo'n 10 centimeter hoogte. Toevoeging van nog meer woningen gaat dit probleem niet beter maken. In het stuk is niks over extra maatregelen opgenomen. Volgens de omschrijving voldoet het aan de eisen van het hoogheemraadschap. Echter hebben omwonenden aan den lijve ondervonden dat deze eisen momenteel niet toereikend zijn. Gaan we dan van naar 1 overstroming per 2 jaar naar elk jaar één? Wil de verzekeringsmaatschappij ons dan nog verzekeren? Of gaan er dan nog meer omwonenden in andere delen ook last van overstromingen krijgen?

	Beantwoording	<p>Reclamant heeft zijn zorgen geuit over de wateroverlast die hij reeds ervaart en of deze mogelijk ook toeneemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. In de huidige situatie heeft de bebouwing een platte dak afdekking waarin regenwater van het pand rechtstreeks wordt afgevoerd op de gemeentelijke riolering. Hierdoor is nagenoeg géén sprake van vertraagde afvoer van water. Als gevolg van dit plan waarin een stringente norm is opgenomen voor waterberging vanuit het hoogheemraadschap én het gemeentelijk beleid ten aanzien van klimaatadaptie, welke ook is geborgd in de planregels, is sprake van een aanzienlijke verbetering van de waterhuishoudkundige situatie. Op grond van artikel 3.2.1 van de planregels dient in het plangebied waterberging van 110 m³ te worden gerealiseerd, in stand wordt gehouden en te allen tijde effectief beschikbaar worden gehouden.</p> <p>Alhoewel dit dus een aanzienlijke verbetering van de waterhuishoudkundige situatie oplevert, kan hiermee niet meteen de koppeling worden gelegd met eventueel in de toekomst optredende wateroverlast bij reclamant. Die eventueel op te treden wateroverlast kan namelijk ook het gevolg zijn van andere factoren.</p>
	Aanpassing	Geen
3h	Samenvatting	<p>Ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren stelt reclamant het volgende. Het pleintje is druk met vrachtverkeer voor laden en lossen. Daarnaast begeven zich daar fietsende en lopende bewoners en voorbijgangers en auto's van bewoners met een vergunning. Dit is nu al af en toe erg onoverzichtelijk. 50 extra woningen levert daarom teveel extra verkeersdruk en daarmee onveiligheid op. Daarnaast zal het gemiddeld aantal beschikbare parkeerplaatsen per woning significant afnemen, waardoor het zou kunnen gebeuren dat nieuwe bewoners van een pand Paradijspoort in de toekomst geen parkeervergunning meer kunnen krijgen: De kans op het verkrijgen van een parkeervergunning en zeker van een parkeerplaats binnen 50 of 100 meter van huis daarop zal per definitie significant verminderen. Dit is onacceptabel voor werkenden, ouderen, en zal de waarde van de woningen ook in het bijzonder doen verminderen.</p>
	Beantwoording	<p>Reclamant stelt dat de voorgenomen ontwikkeling teveel extra verkeersdruk en daarmee onveiligheid oplevert. In de toelichting van het bestemmingsplan is de toename aan verkeersbewegingen berekend – uitgaande van een worst case situatie – en is ook de ontsluiting beschouwd. Voor wat betreft de verkeersveiligheid geldt dat de locatie gedeeltelijk is gelegen in een autoluw gebied en grenst aan een voetgangersgebied. Deze gebieden, die voor gemotoriseerd verkeer slechts bereikbaar zijn via pollers, hebben geen parkeervoorzieningen en zijn alleen toegankelijk voor beperkt bestemmingsverkeer (laden en lossen of voor bewoners die hun parkeervoorziening op eigen terrein willen bereiken). Bewoners en bezoekers parkeren daarbij hun auto in het gebied direct buiten het voetgangersgebied. Gemotoriseerd verkeer wordt voornamelijk ontsloten via de Zuidwal.</p> <p>De berekende verkeersgeneratie in de toelichting van het plan – te weten 165 verkeersbewegingen per etmaal – is te beschouwen als een worst case situatie. Immers, in het bestemmingsplan is in de planregels een regel opgenomen waarmee wordt geborgd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect wordt aangetoond moet worden dat gelet op de omvang en de gebruiksfunctie van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren van auto's op het eigen terrein en deze parkeerruimte in stand wordt gehouden. Wanneer de entree van de nieuwe woningen aansluit op de Paradijspoort dan is het autoluwe beleid van toepassing. Dit betekent dat geen parkeervergunning en geen bezoekersvergunning worden verleend. De initiatiefnemer zal de toekomstige bewoners hierover informeren. In het kader van het auto ontmoedigingsbeleid in dit gebied kan enkel tegen commercieel tarief in omliggende parkeergarages worden geparkeerd. Bovendien geldt</p>

		<p>dat bewoners in het autoluw-plusgebied in eerste instantie zijn aangewezen op voet-, fiets- en openbaar vervoer. In een binnenstedelijke situatie als de onderhavige zijn dit ook de meest praktische vervoersmodaliteiten. Uitgaande van het scenario dat het regime voor het autoluw-plusgebied geldt, zal ter plaatse van het plangebied geen sprake zijn van extra verkeersdruk. De extra verkeersbewegingen zullen immers dan aan de randen van de stad – in ieder geval buiten het autoluw-plusgebied – plaatsvinden.</p> <p>Wanneer de entree van de nieuwe woningen zodanig gesitueerd wordt dat het autoluwe beleid niet van toepassing is, zal in eerste instantie gezocht worden naar mogelijkheden om te parkeren op eigen terrein. In dat geval bereiken de berekende 165 verkeersbewegingen wel rechtstreeks het plangebied. De verkeersgeneratiecijfers van CROW betreffen echter kencijfers voor wekdagen. Voor woningen is echter een werkdag maatgevend. Om wekdagen om te rekenen naar werkdagen wordt conform CROW systematiek een correctie van 1,11 toegepast. De toekomstige verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt hiermee ca. 184 motorvoertuigen (mvt) per werkdagemaal (165 x 1,11). De verkeersintensiteit per spitsuur bedraagt over het algemeen circa 10% van de totale etmaal verkeersintensiteit. De verkeersgeneratie in het drukste spitsuur bedraagt hiermee ca. 18 mvt. Dat komt in de praktijk neer op gemiddeld 2 auto's per 5 minuten. Er is daarmee sprake van een beperkte toename van verkeer. Van een verkeersonveilige situatie is dan ook geen sprake.</p>
	Aanpassing	Geen.

Zienswijze		
Nr.		
4	Samenvatting	De ontwikkelingsplannen voor de Paradijspoort zijn onder de aandacht van reclamant gekomen. Als bewoner kijkt reclamant uit op de nieuw geplande ontwikkeling. Veel van de bewoners, waaronder reclamant, zijn hier komen wonen voor het mooie uitzicht op de historische stad Delft. Dit project kan dat gaan veranderen en daar is reclamant absoluut op tegen, het mooie karakter van de huidige binnenstad moet behouden blijven. Daar komt bij dat er in deze buurt al meerdere bouwprojecten zijn geweest en nog bezig zijn (Kruisstraat) en reclamant vindt het meer dan genoeg zo. De hoop wordt uitgesproken dat dit meegenomen wordt in de besluitvorming. Reclamant is in ieder geval fel gekant tegen deze ontwikkeling en stelt daarin niet de enige te zijn.
	Beantwoording	Voor omwonenden is inderdaad sprake van een gewijzigde situatie als het gaat om uitzicht. Op basis van vaste rechtspraak geldt dat een recht op vrij uitzicht niet bestaat. Zie hiervoor onder andere de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 25 juli 2018 (kenmerk: ECLI:NL:RVS:2018:2487) waarin sprake was van een dakopbouw binnen de historische binnenstad van Dordrecht en waarin de afdeling in rechtsoverweging 2.2 bepaalde '(...)dat geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht, temeer nu het een stedelijke omgeving betreft.'

		Mede gelet op de omstandigheid dat het plangebied is gelegen in binnenstedelijk gebied, met een dichte bebouwing, en dat een woonsituatie vrij van inkijk in binnenstedelijk gebied niet kan worden gegarandeerd, kan in dit geval op basis van de beperkte bouwhoogte en gehanteerde set backs voor de bouwmassa, worden vastgesteld dat de invloed van het plan op de privacy van reclamant volgens het college niet onaanvaardbaar is. Daarbij is tevens van belang dat op de planlocatie in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig is.
	Aanpassing	Geen.

Zienswijze		
Nr.		
5	Samenvatting	Deze zienswijze is ingediend namens 72 ondergetekenden en bevat in dit verband 8 bijlagen met handtekeningen. De zienswijze komt inhoudelijk overeen met de zienswijze als samengevat onder nummer 3.
	Beantwoording	Zie beantwoording onder nummer 3
	Aanpassing	Zie aanpassingen onder nummer 3

Zienswijze		
Nr.		
6	Samenvatting	De zienswijze komt inhoudelijk overeen met de zienswijze als samengevat onder nummer 3.
	Beantwoording	Zie beantwoording onder nummer 3
	Aanpassing	Zie aanpassingen onder nummer 3

Zienswijze		
Nr.		
7	Samenvatting	<p>Ten eerste wil reclamant benoemen dat het toevoegen van meer woningen op binnenstedelijke locaties (wat het bestemmingsplan mogelijk zou maken) als zeer wenselijk wordt gezien. Hier is een grote vraag naar en dit zal meer mensen de mogelijkheid bieden om los te komen van de afhankelijkheid van de auto als primair vervoermiddel vanwege de hoogwaardige ov-verbindingen en overige voorzieningen in de buurt van de planlocatie. Hiernaast is de initiatiefnemer ProWinko altijd zeer ontvankelijk geweest tijdens inspraakavonden voor suggesties om het plan te wijzigen naar aanleiding van suggesties van omwonenden. Toch is reclamant van mening dat het huidige plan sterk verbeterd zou kunnen (moeten?) worden om onderstaande redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ten eerste sluit reclamant zich aan bij de kritiek van overige omwonenden dat de bezonningsstudie zoals die is uitgevoerd niet volledig juist is; in de bezonningsstudie wordt genoemd dat cluster 7 niet meegenomen wordt in de analyse omdat het hier gaat om een noord-georiënteerde gevel en er aan de galerij met terrassen slaapkamers gesitueerd zijn welke geen direct zonlicht behoeven. Hoewel de gevel inderdaad noordwest georiënteerd is zouden de uitvoerders van de analyse moeten weten dat juist in de zomer de zon in het noordwesten ondergaat en dat deze terrassen (waar veel bewoners, inclusief reclamant, stoeltjes en tafeltjes hebben geplaatst) gebruikt worden om na een werkdag te kunnen genieten van nog een aantal uurtjes zon voordat deze achter de huidige C&A verdwijnt. Mocht het bouwvolume van

		<p>deze locatie verhoogd worden o.b.v. het voorgestelde bestemmingsplan verwacht ik hier zelf een stuk minder directe zonuren op mijn terras wat een negatieve impact heeft op mijn woonplezier (reclamant verwijst hierbij naar bijlagen gevoegd bij de zienswijze die betrekking hebben op de bezonnings situatie).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hiernaast sluit het voorgestelde bestemmingsplan naar mijn mening niet aan op de omliggende stedelijke structuur. In de directe omgeving van de planlocatie en overige delen van de binnenstad van Delft is er sprake van bouwblokken met binnenplaatsen en achtertuinen aan de 'binnenzijde', zo ook binnen de gebouwen van de planlocatie (de Achtersack). De bestemmingsplan wijziging stelt voor om in het midden van deze binnenplaats een hoog gebouw toe te voegen. Dit is een grote afwijking t.o.v. de omliggende gebouwde omgeving. Juist de gemeente dient de verantwoordelijkheid te nemen voor besluitvorming over dergelijke ingrepen die voor een zeer lange termijn het weefsel en structuur van de stad kunnen maken of breken. Het huidige voorstel is te sterk gebaseerd op de eigendomsgrenzen van de initiatiefnemers in plaats van op een gemeentelijke langetermijnvisie over hoe de stad er uit zou moeten zien. Het wijzigen van het plan naar een groter bouwblok dat aansluit op de stedelijke omgeving, met een grotere binnenplaats, zou ook een open gemeenschappelijke buitenruimte kunnen bieden die het verlies aan zonuren ten gevolge van de toegevoegde bebouwing zou kunnen compenseren.
	Beantwoording	<ol style="list-style-type: none"> 1. De woning van reclamant is gelegen in cluster 7. Cluster 7 is vanwege de noordwest georiënteerde gevel tot het plangebied niet meegenomen in de bezonningsanalyse uit het onderzoek. In beginsel is dit gebruikelijk. De lichte TNO-norm wordt immers enkel toegepast op gevels die direct zonlicht ontvangen. Voor noord(west)gevels geldt dat deze bijna nooit direct, maar altijd indirect, zonlicht ontvangen. In de bezonningsdiagrammen die in de bijlage bij de bezonningsstudie zitten is cluster 7 echter wel betrokken. De bezonningsstudie wordt naar aanleiding van deze zienswijze zodanig aangepast, dat ook in de bezonningsanalyse aandacht wordt besteed aan de woningen in cluster 7 en wordt hersteld dat sprake is van een noordwestgevel in plaats van een noordgevel. 2. A: Precies zoals de reclamant betoogt wordt uitgegaan van een blok met een binnenterrein. Omdat de begane grond volledig de winkelfunctie behoudt, is er niet sprake van een binnenhof op maaiveldniveau maar een groen binnenhof op hoogte. De afbeelding op pagina 9 van de toelichting geeft de zogenaamde bouwenvelophe weer die volgens het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Dit betreft een maximum, er is op dit moment geen ontwerp, zodat een genuanceerder beeld niet te tonen is. Het dek op 5 meter hoogte en dient een groene inrichting te krijgen. Op grond van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a is geborgd dat voor het onderdeel gevel / dak voor de beoogde ontwikkeling het minimaal aantal punten wordt behaald middels een uitgeselecteerd maatregelpakket voor natuur inclusief bouwen, welke dient te worden gerealiseerd en duurzaam in stand dient te worden gehouden. Eén van de uitgeselecteerde maatregelpakketten bestaat uit een Groen dak met (sedum), grassen, kruiden, dwergheesters (15 - 30 cm) met een oppervlakte van tenminste 30 % van het bebouwde oppervlak. Op basis van het rapport 'Paradijspoort 15 te Delft, Ecologische versterking en ontwikkeling' dat als bijlage 3 bij de planregels is gevoegd, bestaat er echter een keuze mogelijkheid om dit maatregelpakket te vervangen door natuurinclusieve gevelmaatregelen mits hiermee het minimaal aantal benodigde punten wordt behaald. Bij nader inzien moet worden vastgesteld dat het belang van een groene inrichting op dakhniveau zowel vanuit

		<p>de stedelijke structuur als vanuit de natuurinclusieve en klimaatadaptieve opgaven zeer relevant is. In dit verband wordt voorzien in een aanpassing van de regels door artikel 3.2.2. aan te vullen met een voorwaarde die uitgaat van realisatie en duurzame instandhouding van een 'Groen dak met (sedum), grassen, kruiden, dwergheesters (15 - 30 cm) met een oppervlakte van tenminste 30 % van het bebouwde oppervlak'.</p> <p>B: De gemeente is van mening dat, mede gelet op het bovenaangehaalde, in voldoende mate wordt ingespeeld op de stedelijke structuur. De suggestie om een groter plangebied te beschouwen en een groter blok te bestemmen is niet realistisch noch uitvoerbaar omdat andere vastgoedeigenaren dan mee zouden moeten doen en dat is op dit moment niet aan de orde. Ook ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat de komende 10 jaar zulke wijzigingen in winkellogistiek zullen optreden dat het opportuun is een fundamenteel andere invulling van het logistieke achtergebied te onderzoeken.</p>
	Aanpassing	<p>Aan artikel 3.2.2 wordt een lid c toegevoegd met de navolgende redactie: 'Bij het bepaalde onder punt a wordt tenminste invulling gegeven aan de realisatie en duurzame instandhouding van een Groen dak met (sedum), grassen, kruiden, dwergheesters (15 - 30 cm) met een oppervlakte van tenminste 30 % van het bebouwde oppervlak'. In het verlengde hiervan wordt de redactie van paragraaf 3.5.9 van de plantoelichting geactualiseerd.</p>

Zienswijze		
Nr.		
8a	Samenvatting	<p>Reclamant verwacht dat de ontwikkeling heel veel impact zal hebben op de woon- en leefsituatie van reclamant. De vraag wordt gesteld waarom het tekort aan woningen moet worden opgelost op deze locatie, één van de drukste locaties van Delft? Er heeft al nieuwbouw (voormalige V&D locatie) plaats gevonden en wordt nog gewerkt aan de locatie bibliotheek. Het opstapelen van bestaande bouw in één hectare van het centrum geeft allereerst een benauwde indruk en werkt niet mee aan de oplopende temperatuur. Liever meer groen dan beton. Ook zijn er in Delft voldoende alternatieven te vinden die eerst als bouwlocaties bij reclamant opkomen en nu nog brak of leeg staan, denk aan de staalweg, omgeving schieweg, links en rechts van het water, verlengde schoenmakerstraat. Of het centrum hiervoor zou moeten worden benut wordt betwijfeld door reclamant.</p> <p>Reclamant somt vervolgens de nadelig aspecten van de planvorming op zoals het verminderde uitzicht, verminderde lichtinval, verminderde privacy, waarde vermindering woning, verminderde bezonning en een toename van de parkeerdruk en totale drukte. Een vergelijk wordt gemaakt met de laatste lichtjesavond in Delft.</p> <p>Het centrum van Delft is tot op heden gekoesterd als een aantrekkelijke plek voor toeristen en bewoners. Reclamant stelt voor dit vooral zo te laten blijven en een en ander te onderhouden op een verstandige manier en niet na 10 jaar er achter komen dat het toch niet zo mooi is als we dachten, dan kun je immers niet meer terug.</p> <p>Reclamant wenst de gemeenteraad heel veel wijsheid toe en verzoekt nogmaals eerst de alternatieven te</p>

		onderzoeken teneinde te voorkomen dat een mooi stukje Delft wordt verpest. Aan de hand van een bericht aangaande het ontslag van 18000 medewerkers van Amazon wordt gesteld dat mensen weer gewoon in de winkel boodschappen willen doen wat een opsteker is v.w.b. de winkel leegstand. Het argument van winkelleegstand moet maar is van tafel.
	Beantwoording	In de beantwoording van de zienswijzen als bedoeld onder 3 en 7 is ingegaan op de aspecten inpassing van de beoogde ontwikkeling in het stedelijk weefsel, maar ook de omgevingsaspecten en het voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt hiernaar verwezen.
	Aanpassing	De aanpassingen als bedoeld bij zienswijzen nummers 3 en 7.

Zienswijze		
Nr.		
9	Samenvatting	ingetrokken
	Beantwoording	nvt
	Aanpassing	nvt

AMBTSHALVE AANPASSINGEN

In onderstaande is een overzicht opgenomen van ambtshalve aanpassingen per planonderdeel:

Verbeelding:

- Geen aanpassingen.

Regels:

- Geen aanpassingen aanvullend op de aanpassingen voortvloeiend uit de zienswijzen.

Toelichting:

- In paragraaf 3.2.1 is de verwijzing naar de laatste versie van de provinciale omgevingsvisie geactualiseerd;
- In paragraaf 3.2.2 is de verwijzing naar de laatste versie van de provinciale omgevingsverordening geactualiseerd;
- In paragraaf 3.4.1 is de beschrijving van het waterbeheerplan geactualiseerd naar het waterbeheerplan 2022 – 2027;
- In paragraaf 3.5.7 is de beschrijving van de Kadernota geactualiseerd naar de kadernota 2021;
- In paragraaf 4.10 is de beschrijving verkeer en parkeren afgestemd op het mobiliteitsplan Delft 2040;
- In paragraaf 7.2 is de beschrijving van het planproces geactualiseerd naar aanleiding van de doorlopen zienswijzenprocedure.
- Overige redactionele aanpassingen.