

# **Nota**

## **Zienswijzen**

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Gedeeltelijke herziening  
bestemmingsplan Schieoevers noord en zuid  
-Omgeving station Delft Zuid-



## **Inleiding**

Binnen het bedrijventerrein Schieoevers ligt het plangebied Gedeeltelijke herziening bestemmingsplan Schieoevers Noord en Zuid – omgeving station Delft Zuid -. Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van station Delft Zuid.

Station Delft Zuid is aangewezen als pilot voor Stedenbaan, waardoor het station frequenter zal worden gehalteerd. Uitgangspunt van Stedenbaan is het afstemmen en op elkaar aansluiten van de modaliteiten openbaar vervoer, fiets en auto en de integratie met stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat rondom het station ingezet wordt op een forse intensivering en opwaardering van het grondgebruik.

Het plangebied maakt voorts deel uit van het gebied waarvoor de gemeenteraad op 24 februari 2005 een voorbereidingsbesluit heeft genomen. Dit besluit is genomen om te waarborgen dat in aansluiting op bovengenoemde plannen voor het naastgelegen station Delft Zuid een ontwikkeling van het gebied ten oosten van het station naar een intensief en hoogwaardig gebruik mogelijk is. Derhalve dient te worden voorkomen dat met name in het onderhavige plangebied nieuwe extensieve bedrijven zich vestigen. Dergelijke bedrijven zouden een ontwikkeling naar een intensief hoogwaardig gebruik onmogelijk maken.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft om inspraak ter inzage gelegen van 14 november tot en met 27 december 2005. De ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de nota inspraak en overleg. Naar aanleiding van de ingekomen reacties is het bestemmingsplan aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 21 februari tot en met 3 april 2006 met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke zienswijzen. De terinzagelegging is gepubliceerd in de Stadskrant van 19 februari 2006, de Delftse Post van 17 februari 2006 en Staatscourant 17 februari 2006. Ook is gelegenheid geboden tot het mondeling naar voren brengen van zienswijzen.

De onderstaande personen/instanties hebben hun zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt:

1. Battrex bv, t.a.v. de heer N. Stuijk, Postbus 131, 2600 AC Delft, ingekomen 21 maart 2006;
2. Stadsgewest Haaglanden, t.a.v. A.P.H.M. Lammers, Postbus 66, 2501 CB Delft, ontvangen 10 februari 2006;
3. Prysmian Cabels and Systems B.V., t.a.v. de heer R.M. Koelewijn, Postbus 495, 2600 AL Delft, ontvangen 27 maart 2006;
4. Hoogheemraadschap van Delfland, t.a.v. de heer F.P. Spaak, Postbus 3061, 2601 DB Delft, ontvangen 27 maart 2006;
5. Fugro Engineers B.V., t.a.v. J. ten Hoope, Postbus 250, 2260 AG Leidschendam, ontvangen 3 april 2006;
6. A.G. van der Helm, Vastgoed Delft B.V., Hooipolderweg 2, 2635 CZ Delft, ontvangen 3 april 2006;
7. Legalpoint Advocaten Procureurs, namens B.V. Goes Holland Beheer B.V. en de familie Van der Goes, Postbus 2021, 2990 DA Barendrecht, ontvangen 3 april 2006;
8. CMS Derks Star Busmann, namens Schiehal BV en de heer W. Zegwaard, Postbus 85250, 2508 AG Utrecht, ontvangen 3 april 2006;
9. M.K.B. Juridisch Advies, namens Battrex B.V. en Battrex Holding B.V., Postbus 16, 5900 AA Venlo, ontvangen 3 april 2006;
10. Houthoff Buruma namens Sita Recycling Services West B.V., Postbus 78, 2600 ME Delft, ontvangen 3 april 2006;
11. Grafilabel, t.a.v. J. Struijk, Postbus 131, 2600 AC Delft, ontvangen 3 april 2006;
12. RECRON, t.a.v. I. Kok, Postbus 102, 3970 AC Driebergen, ontvangen 4 april 2006;
13. Zegwaard Holding BV, t.a.v. J.L. Dijkman, Postbus 220, 2600 AE Delft, ontvangen 3 april 2006;

14. Zuid-Hollandse Milieufederatie, t.a.v. P.J.H.D. Verkoelen, Postbus 22344, 3003 DH Rotterdam, ontvangen 4 april 2006;
15. Grecon BV, t.a.v. G. de Greef, Schieweg 15 k, 2627 AN Delft, ontvangen 4 april 2006;
16. A. Boks, Plevierhof 10, 2623 NC Delft, ontvangen 13 maart 2006.

De schriftelijke en mondelinge zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in deze nota.

## 1. Battrex bv

### 1.1 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat zij op geen enkele wijze, noch van de zijde van de gemeente, noch door de Kamer van Koophandel over de plannen is geïnformeerd, behalve door de advertentie in de Delftse Post.

#### Antwoord

De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt in de Stadskrant van 13 november 2005 en is bekend gemaakt middels een huis-aan-huis rondgebrachte nieuwsbrief Schieoevers in november 2005. Verder is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bekend gemaakt in de Stadskrant van 19 februari, de Delftse Post van 17 februari en de Staatscourant van 17 februari 2006. Helaas hebben deze bekendmakingen van de Gedeeltelijke Herziening bestemmingsplan Schieoevers Noord en Zuid, Omgeving station Delft Zuid reclamant niet bereikt. Derhalve is reclamant uitgenodigd voor een gesprek op 23 maart 2006. Tijdens dit gesprek is het bestemmingsplan toegelicht en heeft reclamant de gelegenheid gekregen vragen te stellen. Verder heeft op 5 april nog een gesprek plaatsgevonden met wethouder Vuijk.

#### Conclusie

Reclamant is alsnog geïnformeerd over de plannen.

## 2. Stadsgewest Haaglanden

Stadsgewest Haaglanden heeft bij brief van 8 februari 2006, ontvangen 10 februari 2006 een overlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar gemaakt. De reactie is ontvangen nadat de nota Inspraak en Overleg en het ontwerpbestemmingsplan waren opgesteld. Op 14 februari jongstleden heeft het college van burgemeester en wethouders de nota Inspraak en Overleg vastgesteld en het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor inspraak. In een brief van 17 februari 2006 is aan Stadsgewest Haaglanden toegezegd dat bij het opstellen van het vast te stellen bestemmingsplan alsnog de overlegreactie wordt meegewogen. In dat kader is de overlegreactie aangemerkt als een voortijdig ingediende zienswijze. In het navolgende is de overlegreactie/zienswijze van Stadsgewest Haaglanden samengevat en beantwoord.

### 2.1 Samenvatting

Het voorontwerp houdt rekening met een kantorenontwikkeling van 35.000 m<sup>2</sup> bvo tot 2015. Dit is passend in de vigerende regionale kantorenstrategie, indien 5000 m<sup>2</sup> bvo kantoor elders in de gemeente vervalft.

#### Antwoord

Voor de periode tot 2012 zal ten behoeve van de kantoorontwikkeling in de zuidwestelijk deel van het plangebied conform het vigerende kantorenbeleid van het stadsgewest Haaglanden compenserende m<sup>2</sup> bvo kantoor worden aangewezen binnen de gemeente. Daarbij gaat het in beginsel om een uitwisseling van kantoorvolume die in het bestemmingsplan Station Zuid is gepland aan de westzijde van het spoor.

#### Conclusie

De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.2 Samenvatting

De in het bestemmingsplan voor station Delft Zuid toegestane 35.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor zal moeten vervallen, alvorens dat in dit bestemmingsplan kan worden toegestaan. Het voornemen deze planologische ruimte voor kantoren in het bestemmingsplan voor station Delft Zuid hiervoor te laten vervallen ten gunste van woningbouw aan de westzijde van het station ondersteunt het stadsgewest.

### Antwoord

Verwezen wordt naar het antwoord op de zienswijze 2.1, waarin wordt aangegeven dat het de bedoeling is dat er een uitwisseling zal plaatsvinden met het kantoorvolume die in het bestemmingsplan Station Zuid is gepland aan de westzijde van het spoor. De gemeente Delft ziet zich overigens gesterkt in de toepassing van deze uitzonderingsclausule "interne verschuivingen" uit de kantorenstrategie Haaglanden, omdat het stadsgewest in deze zienswijze aangeeft de gewenste verschuiving te ondersteunen. In de kantorenstrategie is overigens voor de toepassing van de uitzonderingsclausule "interne verschuivingen" niet als voorwaarde opgenomen dat er eerst sprake moet zijn van een bestemmingsplanwijziging, alvorens de uitzonderingsclausule "interne verschuivingen" kan worden toegepast. Wat overigens niet betekent dat het niet de intentie is om de planologische ruimte voor kantoren in het bestemmingsplan Station Zuid te laten vervallen.

### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.3 Samenvatting

Het stadsgewest begrijpt uit de voorschriften dat 12.500 m<sup>2</sup> bvo zelfstandig kantoor maximaal mogelijk wordt gemaakt bij de bestemming kantoordoeleinden. Ook bij de bestemming bedrijfsdoeleinden worden kantoren, zonder een koppeling aan bedrijven toegestaan. Derhalve is hier nog 22.500 m<sup>2</sup> bvo zelfstandig kantoor mogelijk, maar er wordt in de voorschriften geen maximum opgenomen. Stadsgewest Haaglanden verzoekt dit wel te doen voor de periode tot 2015.

### Antwoord

In de nota 'De economie van Delft: op weg naar 2015' is vraag en aanbod in kaart gebracht. De conclusie is dat met een gemiddelde jaarlijkse vraag van 10.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar, de huidige nieuwbouwplannen voor kantoren in Delft (waaronder 35.000 m<sup>2</sup> bvo bij station Zuid) voldoende zijn om te kunnen voldoen aan de vraag tot omstreeks 2010 -2012. In het kader van een uitwisseling van kantoorvolume die in het bestemmingsplan Station Zuid is gepland, is 30.000 m<sup>2</sup> bvo in het plangebied mogelijk gemaakt.

De extra geplande kantoorontwikkeling bij station Zuid (in het overige deel van het plangebied) is nodig om te voorzien in de vraag na 2010 – 2012. Gelet op de doorlooptijd van 4 tot 5 jaar om nieuwe kantoorlocaties te ontwikkelen, is nu het moment om de locatie voor de kantoorontwikkeling na 2010 – 2012 planologisch te reserveren. In dat kader is maximaal 30% van het bestemmingsvlak 'Uit te werken gebied voor bedrijven' bestemd voor de functies kantoren en dienstverlening, waarbij wordt uitgegaan van een realisatie van 10.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar.

In het vast te stellen bestemmingsplan is mede naar aanleiding van deze reactie een maximum bvo kantoren opgenomen van 130.000 m<sup>2</sup> voor het gehele plangebied.

### Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot het opnemen van een maximum bvo kantoren voor het gehele plangebied, waarbij is uitgegaan van een fasering voor de periode na 2010-2012 van 10.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar.

## 2.4 Samenvatting

Gezien de afspraken in de regionale kantorenstrategie begrijpt het stadsgewest niet hoe bij de grondexploitatie tot 2020 voor het herzieningsplan uitgegaan wordt van 131.776 m<sup>2</sup> bvo kantoor. Graag ontvangt het stadsgewest hierover een toelichting.

#### Antwoord

De financiële paragraaf is naar aanleiding van nadere haalbaarheidsberekeningen herzien. Overigens is de gemeente Delft van mening dat het plan past binnen de regionale kantorenstrategie (zie antwoorden op zienswijzen 2.1 t/m 2.3) en streeft de gemeente in het kader van het Stedenbaan programma (waarin gemeente, stadsgewest en provincie samenwerken aan station Delft Zuid en omgeving als gezamenlijk Pilot project) naar erkenning van Station Delft Zuid als kantoorlocatie met bijbehorend ontwikkeltvolume. Hierbij gaat de gemeente uit van ca. 130.000 m<sup>2</sup> kantoorvolume voor de middellange termijn. Deze erkenning zal zijn beslag moeten krijgen bij de lopende partiële herziening van het regionaal structuurplan Haaglanden en bij de eerstvolgend actualisering van de regionale kantorenstrategie.

#### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 2.5 Samenvatting

Wat betreft de parkeernorm bij kantoren constateert het stadsgewest dat wordt uitgegaan van 2-2,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Gezien de nabijheid van het station Delft Zuid zouden minder parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo kantoor, gekoppeld aan vervoersmanagement bij bedrijven, vanuit het versterken van de benuttinggraad van het station gewenst zijn.

#### Antwoord

De gemeente Delft heeft haar parkeernormen vastgelegd in de nota Stallen en Parkeren, d.d. 30 oktober 2003, aangevuld op 26 januari 2006. Hierin is de norm voor parkeren bij commerciële dienstverlening/kantoren voor een gebied als het bedrijventerrein Schieoevers gesteld op 2,5 - 3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Overigens is ten onrechte in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan een norm van 2-2,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo vermeld. Dit is inmiddels gecorrigeerd in het vast te stellen bestemmingsplan. De normen in de nota Stallen en Parkeren zijn gebaseerd op de normen uit de CROW-richtlijnen van 2003 (publicatie 182 "Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering 2003"). De normen voor bedrijven hebben een bandbreedte, waarbinnen gevarieerd kan worden en dus rekening kan worden gehouden met de nabijheid van het station Delft Zuid.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 3. Prysmian Cabels and Systems B.V.

### 3.1 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat hij middels een brief aan b&w, d.d. 29 november 2005 schriftelijk heeft gereageerd op het bestemmingsplan Schieoevers Delft. Echter bij onderdeel B: schriftelijke inspraakreacties in de Nota Inspraak en Overleg d.d. februari 2006 wordt de brief van reclamant niet genoemd. Verzocht wordt de schriftelijke reactie alsnog op te nemen bij de schriftelijke inspraakreacties.

#### Antwoord

De brief aan b&w van 29 november 2005 van reclamant is destijds in goede orde ontvangen en beantwoord in de Nota Inspraak en Overleg Gebiedsvisie Schieoevers. Gelijktijdig met het voorontwerpbestemmingsplan Gedeeltelijke herziening bestemmingsplan Schieoevers noord en zuid – Omgeving station Delft Zuid – lag namelijk tevens de conceptgebiedsvisie Schieoevers ter inzage. De inhoud van de betreffende brief van reclamant heeft alleen betrekking op het gebied Schieoevers gelegen buiten het plangebied van de Gedeeltelijke herziening bestemmingsplan Schieoevers noord en zuid – Omgeving station Delft Zuid -. Derhalve is de betreffende brief aangemerkt als een inspraakreactie op de Gebiedsvisie Schieoevers. Reclamant heeft een exemplaar van de Nota Inspraak en Overleg Gebiedsvisie Schieoevers bij brief van 30 januari 2006 toegezonden gekregen, waarin op de inspraakreactie is gereageerd. Niettemin is onder 3.2 de betreffende inspraakreactie samengevat en beantwoord.

### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat de zienswijze geen betrekking heeft op het plangebied.

### 3.2 Samenvatting

Het bedrijf, voorheen Pirelli, geeft te kennen de intentie te hebben haar bedrijfsactiviteiten aan de Schieweg voor onbepaalde tijd onverkort voort te zetten en dat herstructurering van haar terrein tussen 2010 en 2020 vooralsnog en zeker zonder reële alternatieven niet aanvaardbaar is en wijst er vervolgens op dat verplaatsing van het bedrijf gezien het zware machinepark met funderingen, los van operationele verliezen bij verhuizing, zeer kostbaar is. Om die reden is naar de mening van het bedrijf het doortrekken van de Engelsestraat over haar terrein ook niet aanvaardbaar of mogelijk omdat de zware machines en installaties in de gebouwen aan de spoorzijde staan opgesteld. De aan- en afvoerwegen in het gebied naar het bedrijf zullen zoals nu geschikt moeten blijven voor zwaar transport.

### Antwoord

De Gedeeltelijke herziening bestemmingsplan Schieoevers noord en zuid – Omgeving station Delft Zuid – heeft betrekking op het gebied gelegen tussen de Rijnweg, de Schieweg en de Schie, de spoorlijn en het perceel Schieweg 62. Het bedrijf van reclamant is gevestigd op het perceel Schieweg 9 en ligt ten noorden van de Rijnweg. Het bestemmingsplan maakt derhalve niet de herstructurering van het terrein van reclamant mogelijk. Evenmin maakt het bestemmingsplan het doortrekken van de Engelsestraat over het terrein van reclamant mogelijk.

In de gebiedsvisie Schieoevers daarentegen is de koers uitgezet voor de toekomstige herontwikkeling van het gebiedsdeel noordwest, waarin het bedrijf van reclamant is gevestigd. Geconstateerd wordt dat het bedrijf zich niet uitspreekt tegen de herontwikkeling die in de visie is omschreven, doch wijst op de financiële aspecten in geval van uitplaatsing naar elders en noemt tevens de belemmeringen voor het realiseren van een verlengde Engelsestraat.

Het is niet de bedoeling dat de gemeente het initiatief neemt voor de in de gebiedsvisie voorgestelde herontwikkeling ter plekke van het bedrijfsterrein. Pas als concrete plannen op basis van particulier initiatief aan de orde zijn, zal de gemeente in faciliterende zin daaraan meewerken en op basis van het nog op te stellen nieuwe bestemmingsplan de ruimtelijke voorwaarden stellen (waaronder de verlengde Engelsestraat). Bij de gemeente leeft niet de verwachting dat herstructurering terplekke van het bedrijf van reclamant op korte termijn aan de orde zal zijn. Met de in de gebiedsvisie vastgelegde herontwikkelingskoers kan het bedrijf op dit moment reeds haar voordeel doen.

### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat de zienswijze geen betrekking heeft op het plangebied.

## 4. Hoogheemraadschap van Delfland

### 4.1 Samenvatting

Reclamant kan niet instemmen met het niet bestemmen van de polderkade tussen de Hoge Abtswoudsche polder en de Lage Abtswoudsche polder. Verzocht wordt de polderkade als zodanig op de plankaart te bestemmen en in de voorschriften te verwoorden.

### Antwoord

De polderkade tussen de Hoge Abtswoudsche polder en de Lage Abtswoudsche polder is in het ontwerpbestemmingsplan reeds bestemd in de voorschriften. Zoals besproken tijdens het reguliere overleg met het hoogheemraadschap is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat de ligging van deze waterkering alleen wordt verschoven met instemming van het hoogheemraadschap. Niettemin blijkt uit de zienswijze van het hoogheemraadschap dat de betreffende polderkade eveneens op de plankaart dient te worden opgenomen. Naar aanleiding van deze zienswijze is derhalve de polderkade eveneens op de plankaart opgenomen en zijn de voorschriften aangepast.

## Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de plankaart en de voorschriften.

## 5. Fugro Engineers B.V.

### 5.1 Samenvatting

Reclamant is van mening dat zij niet op juiste wijze zijn geïnformeerd omtrent de inspraakprocedure. Fugro Engineers B.V. vindt dat in de gevolgde procedure dusdanige fouten zijn gemaakt dat de inspraakprocedure opnieuw gestart zou moeten worden.

#### Antwoord

De inspraakprocedure heeft plaatsgevonden conform de in november 2005 geldende Inspraakverordening uit 1995, waarin wordt verwezen naar afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In artikel 3:12 Awb is aangegeven dat van de terinzagelegging van een (voor)ontwerp kennis wordt gegeven in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen of op een andere geschikte wijze. Zoals aangegeven in antwoord op zienswijze 1.1 is de terinzagelegging van onderhavig voorontwerpbestemmingsplan bekend gemaakt in de Stadskrant van 13 november 2005 en middels een huis-aan-huis rondgebrachte nieuwsbrief Schieoevers in november 2005.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden conform artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Ook voor deze fase is voorgeschreven dat de terinzagelegging van een ontwerp kennis wordt gegeven in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen of op een andere geschikte wijze en in de Staatscourant. Zoals aangegeven in antwoord op zienswijze 1.1 is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bekend gemaakt in de Stadskrant van 19 februari, de Delftse Post van 17 februari en de Staatscourant van 17 februari 2006. Helaas hebben deze bekendmakingen van de Gedeeltelijke Herziening bestemmingsplan Schieoevers Noord en Zuid, Omgeving station Delft Zuid reclamant niet bereikt. Dit vormt echter geen aanleiding om de inspraakprocedure opnieuw te doen.

Op de Algemene Ledenvergadering van de Bedrijvenkring Schieoevers op 12 april 2006 was reclamant bovendien aanwezig en heeft de gemeente een presentatie van de gebiedsvisie Schieoevers (waarbinnen het onderhavige plangebied ligt) gegeven. De bedoeling hiervan was om nogmaals alle bedrijven op de hoogte te stellen van de nieuwe denkrichting voor het gebied Schieoevers.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat de zienswijze betrekking heeft op de procedure en niet op de inhoud van het plan.

### 5.2 Samenvatting

De opzet van het plan is zodanig dat een groot gedeelte van de huidige gebruikers zal moeten vertrekken, omdat deze niet zullen voldoen aan het plan. Het gebied wordt gesaneerd, zonder dat voor deze bedrijven een passende oplossing gevonden wordt. In paragraaf 4.2 wordt aangegeven dat bedrijven "in een later stadium gecompenseerd" zullen worden. Dit is een onbepaalde tijdsfactor en de vraag is hoe de huidige gebruikers hun bedrijfsvoering economisch kunnen voortzetten. Naar de mening van reclamant moet eerst een duidelijk plan ter compensatie worden aangeboden aan de huidige gebruikers, voordat overgegaan kan worden tot uitvoering van het bestemmingsplan.

#### Antwoord

In paragraaf 4.2 van de plantoelichting wordt aangegeven dat door de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen bedrijventerrein verloren gaat. Dit verlies aan bedrijventerrein zal worden gecompenseerd elders in de regio, door het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen of het uitbreiden van bestaande bedrijventerreinen. De strekking van de aangehaalde passage is niet dat de in het plangebied gevestigde bedrijven zullen worden gecompenseerd, maar verwijst naar het streven van de overheden om de totale omvang van het voor bedrijfsdoeleinden beschikbare grondoppervlak in

regionaal verband op peil te houden. De passage verwijst hierbij naar de herziening van het Regionaal Structuurplan Haaglanden, die in de loop van 2006 verwacht wordt.

Niettemin is mede naar aanleiding van de door reclamanten genoemde "onbepaalde tijdsfactor" vanwege het belang van de in het gebied gevestigde bedrijven bij duidelijkheid omtrent het tijdstip van eventuele bedrijfsverplaatsingen en de uitvoering van het plan, een globale fasering in paragraaf van 10.2 van de plantoelichting opgenomen. Overigens valt het bedrijf van reclamanten in categorie 2 van de zogeheten Lijst van Bedrijfstypen en is verplaatsing van het bedrijf buiten het plangebied niet noodzakelijk.

Tot slot kan worden aangegeven dat alvorens tot uitvoering van het bestemmingsplan kan worden overgegaan, eerst een uitwerkingsplan moet zijn opgesteld. Dit is een meer gedetailleerd plan dan het thans aan de orde zijnde, nog uit te werken, bestemmingsplan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het bezwaar van reclamant dat een "duidelijk plan ter compensatie moet worden aangeboden aan de huidige gebruikers, alvorens kan worden overgegaan tot uitvoering van het bestemmingsplan".

#### Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de plantoelichting, voor wat betreft het opnemen van een faseringsregeling in de plantoelichting.

### 5.3 Samenvatting

In het plan is een groot gedeelte opgenomen voor de ontwikkeling van nieuwe kantoren. In het plan is een studie opgenomen over de ontwikkeling en vraag in de toekomst. De vraag is hoe accuraat de gegevens zijn die in de studie gebruikt worden gezien de huidige leegstand van kantoren.

#### Antwoord

De prognoses van de kantoorbehoeften staan in de nota: 'De economie van Delft: op weg naar 2015'. Deze nota is eind 2004 door de gemeenteraad van Delft vastgesteld. De gegevens die zijn gehanteerd in deze nota zijn ontleend aan een groot aantal nationale statistieken (voornamelijk van het CBS), aan regionale statistieken (stadsgewest Haaglanden) en aan door de gemeente Delft verzamelde statistieken. Ook maakt het kantorenbeleid van de gemeente Delft deel uit van het Kantorenprogramma Haaglanden vastgesteld door het Algemeen Bestuur Haaglanden, d.d. 23 juni 2004.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 5.4 Samenvatting

In het plan is de bereikbaarheid voor het grootste gedeelte gebaseerd op het openbaar vervoer en met name de capaciteit van station Delft Zuid. Als gevolg van deze aanname wordt geconcludeerd dat de toename van de verkeersbelasting slechts 400 auto's per uur zal zijn en daardoor geen extra belasting zal zijn voor de A13/A4. Fugro Engineers B.V. twijfelt of deze aanname correct is. Reclamant heeft grote zorg omtrent de bereikbaarheid van het gebied, mede vanwege het feit dat de A13 op dit ogenblik al overbelast is. Elke additionele belasting zal verstrekende effecten hebben op het wegennet in de regio met alle gevolgen van dien.

#### Antwoord

De verkeersintensiteit op de Kruithuisweg zal bij de maximum inrichtingsvariant toenemen met in het spitsuur, het drukste moment van de dag, ongeveer 400 motorvoertuigen richting de A4 en ongeveer 500 motorvoertuigen richting de A13. Bij deze verkeersintensiteit is er rekening gehouden met een openbaar vervoerscorrectie van 0,9. Dit verkeer verdeelt zich verder over de hoofdwegen. Ter hoogte van de A13 en de A4 is de verkeerstoename te verwaarlozen (1 - 4%).

In de plantoelichting is mede naar aanleiding van deze reactie dit nader toegelicht.

#### Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de plantoelichting.

## 5.5 Samenvatting

Volgens paragraaf 3.2 is het toegestaan om in het gebied een seksinrichting te exploiteren. Fugro Engineers B.V. vraagt zich in deze af hoe gemeente Delft deze seksinrichting en bijkomende fenomenen enerzijds en de hoogwaardige en intensive functies zoals toegelicht in paragraaf 4 denkt te kunnen verenigen in hetzelfde gebied. Naar de mening van reclamant staan deze bedrijfsvoeringen haaks op elkaar.

### Antwoord

Sinds het opheffen van het bordeelverbod in oktober 2000 is prostitutie een legale bedrijfstak geworden, die niet zonder meer uitgesloten kan worden in een bestemmingsplan. Uit jurisprudentie blijkt dat een gemeente het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen wel kan reguleren. In Delft is hiervoor beleid opgesteld, zodat binnen het totale gemeentelijke grondgebied van Delft binnen bedrijvenbestemmingen middels een vrijstellingsbevoegdheid maximaal twee seksinrichtingen worden toegestaan. Dit beleid is vertaald in het bestemmingsplan Gedeeltelijke herziening Bestemmingsplan Schieoevers Noord en Zuid. Op dit moment is de vestiging van seksinrichtingen in het plangebied niet aan de orde.

### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 5.6 Samenvatting

Het plan voorziet in een beperkte parkeervoorziening van 1,2-1,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. Alle overige parkeerplaatsen alsmede opslag en expeditie moeten aan de binnenkant van het terrein worden opgelost. Reclamant is van mening dat die ruimte niet aanwezig is in het huidige plan. Het gevolg is dat aan de parkeernorm niet kan worden voldaan.

### Antwoord

Per abuis is in de plantoelichting op het ontwerpbestemmingsplan een onjuiste parkeernorm vermeld. Op grond van de Nota parkeren en stallen, d.d. 30 oktober 2003, aangevuld 26 januari 2006, geldt in het plangebied namelijk een parkeernorm bij bedrijven van 2- 2,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. In het vast te stellen bestemmingsplan is dit gecorrigeerd. Er is voldoende ruimte binnen de uitwerkingsregels aanwezig om aan deze parkeernorm te kunnen voldoen. Daarbij wordt gedacht aan compacte oplossingen voor parkeren en expeditie, wat past binnen de ontwikkeling van het plangebied naar intensief en hoogwaardig grondgebruik.

### Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan.

## 5.7 Samenvatting

In het plan wordt meerdere malen gewezen op de waarde van de Schie. In het plan wordt echter geen enkele keer gewezen op de werkelijke waarde van deze waterloop, namelijk de mogelijkheid van zwaar transport. Met het dichtslibben van het wegenverkeersnet zou de ruimtelijke ordening in zijn algemeenheid juist bij het ontwerpen van nieuwe bestemmingsplannen gebruik moeten maken van deze mogelijkheden. Ook het nieuwe bestemmingsplan voorziet daar niet in en dat is een gemiste kans temeer omdat de huidige infrastructuur juist voldoende mogelijkheden biedt voor een logistieke functie en daarmee samenhangende werkgelegenheid biedt.

### Antwoord

Er wordt voorop gesteld dat de Schie (nagenoeg) geen onderdeel uitmaakt van het plangebied. In de zienswijze wordt niettemin terecht gewezen op de kwaliteiten van de Schie als transportroute. Het onderhavige bestemmingsplan heeft echter primair als inzet om een hoogwaardige ontwikkeling rondom het station Delft Zuid mogelijk te maken; in dat kader is er inderdaad geen ruimte voor aanpassingen aan de Schie en/of het realiseren van watergebonden bedrijvigheid. Dergelijke bedrijvigheid is nu overigens ook niet gevestigd in het plangebied. Het plan veroorzaakt dus geen negatieve ontwikkelingen op dit gebied. De opmerking zal niettemin worden meegenomen in de planvorming voor het bedrijventerrein Schieoevers als geheel, waarin o.a. de watergebonden bedrijvigheid aan de orde zal komen.

## Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 5.8 Samenvatting

In de berekening van de financiële haalbaarheid wordt niets genoemd over de financiële compensatie voor de bedrijven die (al dan niet tijdelijk) zullen moeten verdwijnen uit het gebied en de kosten voor de overbruggingsperiode tijdens de herinrichting van het gebied. Deze kosten zijn aanzienlijk en moeten naar de mening van Fugro Engineers B.V. meegenomen worden in de kosten/baten analyse.

#### Antwoord

Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) biedt belanghebbenden, zoals eigenaren, de mogelijkheid vergoeding te krijgen van schade ten gevolge van een bestemmingsplan. Het gaat hierbij om vergoeding van schade, die redelijkerwijs niet (geheel) voor hun rekening behoort te komen en waarvan de vergoeding niet anderszins is verzekerd. Schade als gevolg van waardedaling van bijvoorbeeld een woning kan hieronder vallen. Een aanvraag om planschade moet worden ingediend binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Het gevolg hiervan is dat men zich tijdig rekenschap moet geven van de (omvang van de) schade die men als gevolg van het bestemmingsplan zal lijden. Mede in dit verband is het volgende van belang.

Onder de werking van artikel 49 WRO valt geen schade die een gevolg is van uitvoeringswerkzaamheden, zoals schade door scheuren in muren of verzakkingen. Onder de werking van genoemd artikel 49 valt evenmin schade die een tijdelijk karakter heeft, omdat de situatie die de schade veroorzaakt van voorbijgaande aard is. Hierbij gaat het om zaken als overlast, inkomstenderving en dergelijke door toedoen van de werkzaamheden.

Bij schade als gevolg van concrete uitvoeringswerkzaamheden kunnen de gedupeerden zich tot de burgerlijke rechter wenden om van degenen die daarvoor verantwoordelijk zijn, schadevergoeding te krijgen.

Voor de aanvang van de werkzaamheden dient doorgaans op grond van een door de ontwikkelaar/aannemer verplicht af te sluiten "Construction All Risk-verzekering (CAR-polis) een rapport opgesteld te worden, waarin de staat van de gebouwen nauwkeurig in beeld is gebracht. Wanneer er tijdens of direct na de werkzaamheden aan een of meer (te behouden) panden schade ontstaat waarvan kan worden aangetoond dat deze een direct gevolg is van de werkzaamheden, dan kan deze schade op de ontwikkelaar/aannemer worden verhaald.

Met betrekking tot de tijdelijke schade is de 'Algemene Nadeelcompensatieverordening gemeente Delft', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2004, in het leven geroepen. Een aanvraag om nadeelcompensatie dient zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is schriftelijk bij het college te worden ingediend door middel van indiening van een volledig ingevuld en ondertekend Aanvraagformulier Nadeelcompensatie.

In de haalbaarheidsberekeningen is voorzien dat er door de uitvoering van het bestemmingsplan planschadeclaims of verzoeken om nadeelcompensatie worden ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze is dit expliciet vermeld in de plantoelichting.

## Conclusie

De reactie heeft geleid tot aanvulling van de plantoelichting.

### 6. A.G. van der Helm Vastgoed Delft B.V.

#### 6.1 Samenvatting

Reclamant heeft in het algemeen bezwaar tegen het plan, omdat het een sterk planeconomisch karakter heeft. Het wordt gestuurd door wat de bestuurders van Delft graag willen en niet door een marktbehoefte.

#### Antwoord

De in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen passen in het gemeentelijk ruimtelijk economisch beleid: 'De economie van Delft: op weg naar 2015'. Dit beleid is gebaseerd op een grondige marktanalyse, waarbij gebruik is gemaakt van nationale statistieken (voornamelijk van het CBS), regionale statistieken (stadsgewest Haaglanden) en door de gemeente Delft verzamelde statistieken. Voorts is gebruik gemaakt van prognoses van het Centraal Planbureau, de provincie Zuid-Holland en het stadsgewest Haaglanden. Hierbij is met name gekeken naar de groeiverwachtingen/ontwikkelingsmogelijkheden ten aanzien van werkgelegenheid (onderscheiden naar economische sectoren), de vraag naar bedrijfsruimte (bedrijventerreinen en kantoren), de arbeidsmarkt en de toegevoegde waarde van het bedrijfsleven in Delft en in de regio. In dit beleid geeft de marktbehoefte derhalve de doorslag.

#### Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan past goed in het provinciaal, regionaal en gemeentelijk ruimtelijk economisch beleid, wat is gebaseerd op de marktbehoefte. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 6.2 Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan met deze bestemmingen wordt te vroeg gelanceerd, waardoor het een belemmering vormt voor de huidige bedrijfsvoering van de nu gevestigde bedrijven. Deze bedrijven zijn economisch gezond en geven invulling aan marktbehoeftes en werkgelegenheid. Het bestemmingsplan geeft invulling aan een eventuele ruimtebehoefte voor kantoorruimtes na 2015.

Uitgegaan wordt van een kantoorruimtebehoefte van 10.000 m<sup>2</sup> per jaar. Het aanbod heden is 35.000 m<sup>2</sup>, plannen Station Zuid 35.000 m<sup>2</sup> en bij Centraal station 20.000 m<sup>2</sup> dus na 2010 zal het totale aanbod 90.000 m<sup>2</sup> zijn. Oftewel dit aanbod voorziet Delft voor 9 jaar in haar kantoorbehoeftes. Dat betekent dat tot 2015 de markt is voorzien. Het is sterk speculatief om nu al te gaan ontwikkelen voor een markt, die dan misschien bestaat.

#### Antwoord

Allereerst wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 2.3. Aanvullend wordt aangegeven dat in verband met de ontwikkeltijd van nieuwe kantoorlocaties van 4 tot 5 jaar en de schaarste aan grond, het noodzakelijk is tijdig de benodigde ruimte te reserveren voor economische functies. Dit betekent dat voor de periode na 2010-2012 omstreeks 2008 duidelijkheid moet zijn over nieuwe kantoorlocaties.

Wanneer het kantorenaanbod niet voldoende is, is dit bovendien niet snel bij te stellen met alle consequenties van dien voor de werkgelegenheid.

#### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat omstreeks 2008 duidelijkheid moet zijn over nieuwe kantoorlocaties.

### 6.3 Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan veroorzaakt een lange onzekere situatie bij de nu gevestigde bedrijven en leidt tot schade in de vorm van stilstand in ontwikkeling, kapitaalvernietiging van de nu gedane investeringen, leegloop van vertrekkende huurders, kapitaalvernietiging door achteruitgang van de waarde van de grond door herbestemmen van bouwgrond in openbare voorzieningen en kapitaalvernietiging door nu al te ontwikkelen voor de onzekere markt na 2015.

#### Antwoord

Indien het voorliggende bestemmingsplan niet was gemaakt, zou de gemeente verweten kunnen worden dat zij weliswaar samen met andere overheden een visie heeft op het plangebied die aanzienlijk afwijkt van het geldende bestemmingsplan, maar dat zij daarin geen heldere keuze maakt. Juist dat zou tot onzekerheid leiden. Met het voorliggende bestemmingsplan biedt de gemeente daarentegen duidelijkheid en zekerheid over de consequenties die zij verbindt aan haar visie op station Delft Zuid en omgeving.

In de visie van de gemeente veroorzaakt het nieuwe bestemmingsplan bovendien niet de in deze reactie gesuggereerde schade. De huidige activiteiten in het gebied worden door het nieuwe bestemmingsplan niet direct onmogelijk gemaakt. Het nieuwe bestemmingsplan maakt bovendien nieuwe economische dynamiek, intensief grondgebruik en nieuwe investeringen mogelijk.

De door de gemeente beoogde ontwikkeling van station en omgeving die mede met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, biedt uitzicht op een aanzienlijke waardevermeerdering van de betreffende gronden. In vergelijking met het oude bestemmingsplan is de te realiseren hoeveelheid bouwvolume vergroot. Naar aanleiding van reacties op het voorontwerp is het ontwerpbestemmingsplan m.b.t. de aanwijzing van bouwgrond respectievelijk openbaar gebied aangepast. Het bestemmingsplan is in dat opzicht flexibeler geworden, waardoor bij verdere planvorming een optimale balans kan worden bepaald tussen bebouwbare en onbebouwbare grond. De gemeente is en blijft overigens van harte bereid om over de verdere planuitwerking met betrokkenen te overleggen en samen te werken aan een optimaal gebruik, inrichting en waardeontwikkeling van het gebied.

Ontwikkelingen zullen overigens niet plaatsvinden door het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan faciliteert ontwikkelingen door ondernemers, waarbij deze ondernemers hun afwegingen zullen maken in het licht van de marktontwikkelingen voor en na 2015.

**Conclusie**

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 6.4 Samenvatting

In het renvooi wordt aangegeven dat artikel 3 betrekking heeft op 'uit te werken gebied voor bedrijven'. In de voorschriften wordt in artikel 3 de kantoren beschreven. In het renvooi wordt aangegeven dat artikel 4 betrekking heeft op 'uit te werken gebied voor kantoren'. In de voorschriften wordt in artikel 4 de bedrijven beschreven.

**Antwoord**

De verwijzing in het renvooi naar de betreffende artikelen is inderdaad onjuist. De voorschriften zijn hierop aangepast.

**Conclusie**

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 6.5 Samenvatting

De Lijst van bedrijven (LvB), waarnaar wordt verwezen in artikel 4 lid 1 van de voorschriften, legt beperkingen op bij de ontwikkeling van het plan. Deze kunnen belemmeringen opleveren bij ontwikkeling van de, door de bedrijven te ontwikkelen plannen.

**Antwoord**

Met de 'Gedeeltelijke herziening bestemmingsplan Schieoevers noord en zuid, Omgeving station Delft Zuid' wordt een intensivering en opwaardering van het grondgebruik nagestreefd. Bedrijven uit lagere categorieën van de LvB hebben doorgaans een intensiever en hoogwaardiger karakter en hogere vervoerswaarde voor het spoor dan bedrijven uit de hogere categorieën. De categorieën uit de LvB waarnaar wordt verwezen in artikel 4 lid 1 (in het vast te stellen bestemmingsplan artikel 3 lid 1) leggen derhalve niet zozeer een beperking op aan de ontwikkeling van het plan, maar vormen juist kaders om te kunnen komen tot de met het bestemmingsplan nagestreefde ontwikkelingen.

**Conclusie**

De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 6.6 Samenvatting

De beperking tot maximaal 30% kantoren en dienstverlening is een overbodige beperking in de uitwerkingsregels, artikel 4 lid 2 sub a. Immers de doelstelling van minimaal 100 werknemers per hectare komt niet in gevaar als er meer dan 30% bebouwd zou worden.

#### Antwoord

De in artikel 4 lid 2 sub a (in het vastgestelde bestemmingsplan artikel 3 lid 2 sub a) genoemde 30% is geen maximaal bebouwingspercentage. Dit percentage heeft betrekking op het gebruik ten behoeve van kantoren, dienstverlening en discotheek; maximaal 30% van het bestemmingsvlak mag gebruikt worden voor de functies kantoren, dienstverlening en discotheek. De overige 70% kan dan voor bedrijven, bijbehorende voorzieningen en verblijfs- en verkeersruimte worden gebruikt en bebouwd. Vanwege het beoogde karakter van dit deel van het plangebied met de hoofdbestemming bedrijven, is aan kantoren en dienstverlening een maximaal percentage verbonden.

Overigens is met de in het bestemmingsplan aangegeven mogelijkheden een (veel) hoger aantal werknemers per hectare dan de betreffende 100 per hectare zeker niet uitgesloten.

#### Conclusie

De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 6.7 Samenvatting

De beperking in artikel 4 lid 2 sub b tot 20 m bouwhoogte is een overbodige beperking. Zo intensief mogelijk bouwgrondgebruik is noodzakelijk om de eis van 100 werknemers per hectare te kunnen realiseren.

#### Antwoord

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste ontwikkeling om te komen tot 100 werknemers per hectare of meer. In het ontwerpbestemmingsplan is bovendien mede naar aanleiding van de reactie van reclamant op het voorontwerp, de toegestane bouwhoogte met 5 meter vergroot. Volledige benutting van deze bouwhoogte komt neer op hoge bedrijfsbebouwing in één laag ofwel stapeling van bedrijfsbebouwing in 2, 3 of 4 lagen. Het voorschrift biedt derhalve voldoende ruimte voor een zeer brede variatie van bedrijfsbebouwing. Over een bepaald percentage van de oppervlakte van de bebouwing is de maximale bouwhoogte bovendien 28 meter. Door verspringing in bouwhoogte kan een afwisselend beeld ontstaan. De bouwhoogten passen zowel bij een bedrijventerrein als bij de omgeving van een station. De hoogte van de bebouwing is voorts in verhouding met het profiel van de wegen, waardoor een goede ruimtelijke situatie zal ontstaan.

De noodzaak en het realiteitsgehalte van verdere vergroting van de bouwhoogte wordt daarentegen in de zienswijze niet onderbouwd.

#### Conclusie

De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 6.8 Samenvatting

De dwarsverbinding zoals omschreven in artikel 4 lid 2 sub e trekt sluipverkeer aan en beperkt het gebruik van de grond en legt onnodige beperkingen op in het te ontwikkelen plan.

#### Antwoord

In de betreffende uitwerkingsregel staat letterlijk dat een dwarsverbinding kan worden gerealiseerd. Verwacht wordt dat een dergelijke dwarsverbinding wenselijk is om tot een efficiënte verkaveling te komen. Als bij de planuitwerking blijkt dat de dwarsverbinding niet nodig is, dan hoeft zij ook niet te worden gerealiseerd. Het risico van sluipverkeer wordt overigens nihil geacht, immers dit zou oost-west sluipverkeer zijn tussen de spoorweg en Schie; redelijkerwijs kan tussen beide punten geen vervoersspanning worden verondersteld.

#### Conclusie

De zienswijze heeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat in de uitwerkingsregel is aangegeven dat een dwarsverbinding kan worden gerealiseerd.

#### 6.9 Samenvatting

De waterkering, zoals bedoeld in artikel 4 lid 2 sub f, g, h en i is een nieuw element in de bestemmingen. Het huidige plan kent deze bestemming niet. Deze bestemming is weer een beperking van het gebruik van de grond.

#### Antwoord

De waterkering, zoals bedoeld in artikel 4 lid 2 sub f, g, h, en i in het ontwerpbestemmingsplan is feitelijk reeds in het plangebied aanwezig. Doordat de waterkering onder maaiveld is gelegen, is deze echter niet als zodanig herkenbaar. De waterkering is in het vigerende bestemmingsplan Schieoevers noord en zuid, goedgekeurd in mei 2000, inderdaad niet met een (mede)bestemming in het plan opgenomen. De waterkering is echter wel in de geldende keur en legger van het Hoogheemraadschap van Delfland vastgelegd. Dit betekent dat ook onder de nu geldende regelingen er beperkingen zijn voor het gebruik van de gronden en een keurvergunning dient te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland als er wijzigingen optreden in gebruik of bebouwing van de gronden. Tegenwoordig volgt uit het beleid van het hoogheemraadschap de verplichting om de aanwezige waterkeringen in bestemmingsplannen de medebestemming 'waterkering' te geven. Daarom zijn de bestaande waterkeringen in het plangebied in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen op de plankaart en in artikel 7. Voor het overige wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 4.1.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 6.10 Samenvatting

De gemeente Delft schuift met de oorspronkelijke doelstelling van 70 werknemers per hectare. De bedrijven Zegwaard en Van der Helm leveren deze bezettingsgraad. Door echter grond voor andere doeleinden te claimen dan bedrijfsbebouwing kunnen deze bedrijven niet meer in de oorspronkelijke omvang en samenstelling terugkeren en/of blijven. Het herbestemmen van gronden, die oorspronkelijk bebouwbaar waren en in het voorontwerp geclaimd worden voor openbare ruimte met de eis van 100 werkplaatsen per hectare leidt tot wegbestemmen. De genoemde bedrijven houden daarom vast aan het nu geldige oorspronkelijke bestemmingsplan en leiden schade als het nu voorgelegde ontwerp wordt ingevoerd.

#### Antwoord

De bewering dat de gemeente 'schuift' met de doelstelling van 70 werknemers per hectare wordt door de gemeente niet herkend. De gemeente hanteert voor Schieoevers als geheel het streven naar een gemiddelde van 70 arbeidsplaatsen per hectare. In sommige delen van Schieoevers zal dit aantal wat lager uitvallen. Rondom station Delft Zuid is, gelet op het uitstekende bereikbaarheidsprofiel en de ambities van de samenwerkende overheden rondom het station, een hoger ambitieniveau gerechtvaardigd.

Ten behoeve van dit intensiever en hoogwaardiger gebruik rondom station Delft Zuid zijn de toegestane categorie bedrijven verlaagd, omdat deze bedrijven doorgaans een intensiever karakter en hoge vervoerwaarde voor het spoor zullen hebben. Tevens is langs het spoor een parallelweg, groenvoorzieningen en water bestemd. Dit is een uitkomst van een belangenafweging, waarbij het plan voor de omgeving van station Delft Zuid de doorslag heeft gegeven.

Verder wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 5.8.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 6.11 Samenvatting

De in artikel 5 lid 1 sub a tot en met g genoemde bestemmingen zijn nieuwe bestemmingen, die het beoogde doel van een bezettingsgraad van 100 werknemers per hectare, moeilijk haalbaar maken. Deze bestemmingen zijn bovendien niet in het directe belang van de huidige gebruikers en eigenaren en leiden tot beperkingen in het te maken ontwerp.

#### Antwoord

De reactie betreft de bestemming 'Uit te werken gebied openbare ruimte'. Deze bestemming omvat noodzakelijke dan wel door vigerende beleidskaders aangegeven weginfrastructuur, waterberging, groen en ecologie. Ten opzichte van het voorontwerp is het oppervlak van

deze functie verkleind. In het voorliggende plan bedraagt het aandeel van deze functies ca. 30% van het totale grondoppervlak hetgeen voor dergelijke gebieden een gangbaar percentage is bij een ruimte-efficiënt plan. De stelling dat hierdoor 100 werknemers per hectare moeilijk haalbaar is, wordt niet onderbouwd. Gelet op de hoge bebouwingsdichtheid die, ondanks deze bestemming, kan worden gerealiseerd, acht de gemeente de beoogde bezettingsgraad reëel haalbaar.

**Conclusie**

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**6.12 Samenvatting**

De in artikel 5 lid 1 sub a tot en met g genoemde bestemmingen zijn van lage economische waarde ten opzichte van de bestemmingen die het huidige bestemmingsplan toelaat. Er is hier sprake van economische schade.

**Antwoord**

Zie de beantwoording van 6.11. De aanleg van een goede ontsluiting aan de zijde van het spoor zorgt voor een veel betere ontsluiting van het gebied en een aantrekkelijke zichtzijde aan het spoor; dit betekent in de visie van de gemeente een economisch voordeel in plaats van schade. Voorzover er wel sprake zou zijn van schade, wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 5.8.

**Conclusie**

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**6.13 Samenvatting**

Waterkeringsdoeleinden is geen bestemming die in het huidige bestemmingsplan voorkomt. De gronden zijn in het huidige bestemmingsplan bebouwbaar. Er is hier sprake van degradatie van bestemming waardoor de grond minder waard wordt.

**Antwoord**

Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 6.9, waarin wordt aangegeven dat ook onder de nu geldende regelingen er beperkingen zijn voor het gebruik van de gronden en een keurvergunning dient te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland als er wijzigingen optreden in gebruik of bebouwing van de gronden.

**Conclusie**

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**7. Legelpoint namens Goes Holland Beheer B.V., Van der Goes Europa B.V., de heer M.Th.J. van der Goes en mevrouw J.M.Th Kester, echtelieden.**

**7.1 Samenvatting**

Als belanghebbende bij het perceel Rotterdamseweg 386 en 388 wensen reclamanten aan te geven dat zij noch geheel of gedeeltelijk instemmen met het ontwerp, noch daartegen bezwaren inbrengen. Deze brief strekt ertoe te bevestigen dat reclamanten ten deze worden geacht hierbij tijdig een schriftelijke reactie op het ontwerp te hebben gediend en dat zij alle rechten en wettelijke aanspraken het ontwerp betreffende uitdrukkelijk wensen voor te behouden.

**Antwoord**

De zienswijze maakt niet duidelijk op welke punten reclamanten bezwaren hebben en wat de aard van de bezwaren is. Een zogenaamde pro forma zienswijze in een bestemmingsplanprocedure is niet toegestaan (ABRS 9 september 1997, AB 1997, 421). De zienswijze is derhalve niet-ontvankelijk.

**Conclusie**

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat niet is aangegeven op welke punten reclamanten bezwaren hebben en wat de aard van de bezwaren is.

## 8. CMS Derks Star Busmann, namens Schiehal BV alsmede de heer W. Zegwaard

### 8.1 Samenvatting

Reclamanten handhaven hetgeen naar voren is gebracht in de inspraakreactie ingediend naar aanleiding van het voorontwerp, voor zover nog relevant en verzoeken de inspraakreactie als herhaald en ingelast te beschouwen.

#### Antwoord

Deze zienswijze is gelijkkluidend aan de ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf B.2 van de Nota Inspraak en Overleg.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat reeds naar aanleiding van de gelijkkluidende op het voorontwerp ingediende inspraakreacties het bestemmingsplan was aangepast.

### 8.2 Samenvatting

Het ontwerp bevat uitsluitend uit te werken bestemmingen. Aangezien niet duidelijk is wat de mogelijkheden zijn binnen deze uit te werken bestemmingen, zorgt het plan voor grote onduidelijkheid en onzekerheid voor de in het plangebied gevestigde bedrijven, alsmede ook voor potentiële nieuwe bedrijven en zal dit plan zeer belemmerend werken voor de verdere ontwikkeling van dit gebied.

#### Antwoord

Het plan biedt duidelijkheid en zekerheid m.b.t. de randvoorwaarden waarbinnen de planuitwerking dient plaats te vinden. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van reacties op het voorontwerp, waaronder de reacties van reclamant, globaler en flexibeler gemaakt met uit te werken bestemmingen om de mogelijkheid te creëren om in goed overleg met betrokkenen en potentiële nieuwe bedrijven bij verdere planvorming samen te werken aan een optimaal gebruik, inrichting en waardeontwikkeling van het gebied.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 8.3 Samenvatting

Het is onduidelijk wanneer het plan nader uitgewerkt zal worden en of dit zal gebeuren. Al die tijd is er wel sprake van onduidelijkheid en onzekerheid in combinatie met een bouwstop. Het moge duidelijk zijn dat dit voor de ter plaatse gevestigde bedrijven alsmede voor bedrijven die overwegen zich ter plaatse te vestigen, grote bedrijfseconomische gevolgen kan hebben.

#### Antwoord

Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 5.2, waarin is aangegeven dat vanwege het belang van de in het gebied gevestigde bedrijven bij duidelijkheid omtrent het tijdstip van eventuele bedrijfsverplaatsingen en de uitvoering van het plan, een globale fasering in de plantoelichting is opgenomen. Bovendien is de gemeente bereid te overleggen over concrete plannen van de huidige bedrijven en/of bedrijven die overwegen zich te vestigen in het plangebied, om te bezien of deze plannen bijdragen aan het in het bestemmingsplan neergelegde ruimtelijk beleid. Tot slot wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 8.2, waarin is aangegeven dat het plan globaler en flexibeler is gemaakt met uit te werken bestemmingen naar aanleiding van reacties op het voorontwerpbestemmingsplan.

#### Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanvulling van de plantoelichting.

### 8.4 Samenvatting

Reclamanten zijn van mening dat dit plan te vroeg in procedure is gebracht, aangezien onvoldoende duidelijk is welke ontwikkeling er in het betreffende plangebied worden voorgestaan, op welke wijze daaraan invulling kan worden gegeven en evenmin aannemelijk

kan worden gemaakt dat binnen de planperiode aan deze bestemmingen een reële invulling kan worden gegeven.

Antwoord

Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 6.3, waarin wordt aangegeven dat het plan niet te vroeg in procedure is gebracht, omdat omstreeks 2008 duidelijkheid moet zijn over nieuwe kantoorlocaties. Voorts wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 8.2; het bestemmingsplan biedt de benodigde duidelijkheid met betrekking tot de voorgestane ontwikkeling en op welke wijze daaraan invulling kan worden gegeven. Het plan past bovendien goed in het provinciaal, regionaal en gemeentelijk ruimtelijk economisch beleid, wat is gebaseerd op de marktbehoefte (zie 6.1). Uit de gebruikelijke financiële analyses blijkt tot slot dat het plan economisch haalbaar is.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 8.5 Samenvatting

Het uitsluitend voorkomen van ongewenste ontwikkelingen – wat daar ook onder wordt verstaan – is onvoldoende grond om een bestemmingsplan in procedure te brengen. Van het thans voorliggende bestemmingsplan is niet, dan wel onvoldoende aannemelijk gemaakt dat dit in het belang is van een goede ruimtelijke ordening.

Antwoord

Deze zienswijze gaat geheel voorbij aan de plantoelichting, waarin uitvoerig wordt onderbouwd dat, hoe en waarom het bestemmingsplan het belang van goede ruimtelijke ordening dient. In de toelichting is aangegeven dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd dat in aansluiting op de plannen voor het naastgelegen station Delft Zuid, een ontwikkeling van de stationsomgeving naar intensief en hoogwaardig gebruik mogelijk is.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 8.6 Samenvatting

Het voorontwerpbestemmingsplan was geen uit te werken bestemmingsplan, maar vormde juist uitdrukkelijk een bouwtitel. In het voorontwerp was er voor gekozen om de bestemmingen duidelijk te omschrijven en hieraan expliciet een bouwtitel te verbinden. In de toelichting van het voorontwerp wordt aangegeven dat het plan inspeelt op de beoogde ontwikkelingen, zonder dat de rechtszekerheid van de gebruikers in en om het gebied onevenredig wordt aangetast.

Met het ontwerpbestemmingsplan wordt de rechtszekerheid van de gebruikers in het gebied aangetast. Het plan lijkt uitsluitend ingegeven te zijn om 'ongewenste ontwikkelingen' te voorkomen.

Antwoord

De bewering dat het plan uitsluitend zou zijn ingegeven om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen is onjuist. Verwezen wordt naar 8.5. De keuze om een globaler, flexibeler bestemmingsplan met uitwerkingsplicht te hanteren is mede ingegeven door de reactie van reclamant op het voorontwerp dat weliswaar in een directe bouwtitel voorzag, maar volgens reclamant op niet optimale wijze. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in overleg met reclamant en andere partijen een optimaal planresultaat te realiseren. Tot slot wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 5.2, waarin is aangegeven dat vanwege het belang van de in het gebied gevestigde bedrijven bij duidelijkheid omtrent het tijdstip van eventuele bedrijfsverplaatsingen en de uitvoering van het plan, een globale fasering in de plantoelichting is opgenomen.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de plantoelichting, voor wat betreft het opnemen van een faseringsregeling in de plantoelichting.

### 8.7 Samenvatting

In het vigerende bestemmingsplan rust op het volledige perceel van reclamanten de bestemming "bedrijven". Op grond van deze bestemming zijn bedrijven in de categorie 1 tot en met 5 toegestaan. Voorts kan thans vrijwel het gehele perceel worden bebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan worden de uitbreidingsmogelijkheden die in het geldende bestemmingsplan zitten aan reclamanten ontnomen, het bedrijfspand en de bedrijfsvoering worden voor een aanzienlijk deel wegbestemd.

#### Antwoord

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel van reclamanten inderdaad de bestemming bedrijven. Op grond van deze bestemming zijn bedrijven in de categorie 1 tot en met 4 toegestaan (aan categorie 5 is goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten). Voor de bestemming bedrijven geldt een maximaal bebouwingspercentage van 70%. Het uitgeefbaar terrein in het onderhavige bestemmingsplan is eveneens 70%.

Voor het overige wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 6.3, waarin is aangegeven dat de door de gemeente beoogde ontwikkeling van station en omgeving, die mede met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, uitzicht biedt op een aanzienlijke waardevermeerdering van de betreffende gronden. In vergelijking met het oude bestemmingsplan is de te realiseren hoeveelheid bouwvolume vergroot. Naar aanleiding van reacties op het voorontwerp is het ontwerpbestemmingsplan m.b.t. de aanwijzing van bouwgrond respectievelijk openbaar gebied aangepast. Het bestemmingsplan is in dat opzicht flexibeler geworden, waardoor bij verdere planvorming een optimale balans kan worden bepaald tussen bebouwbare en onbebouwbare grond. De gemeente is en blijft overigens bereid om over de verdere planuitwerking met betrokkenen te overleggen en samen te werken aan een optimaal gebruik, inrichting en waardeontwikkeling van het gebied.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 8.8 Samenvatting

Blijkens de bij het ontwerpplan behorende plankaart wordt circa 40% van het perceel van reclamanten een andere bestemming dan de huidige bedrijfsbestemming toegekend, te weten de bestemming "uit te werken gebied voor openbare ruimte". Het gaat hier om een nog uit te werken bestemming; het planvoorschrift bevat nog slechts uitwerkingsregels, maar duidelijk is al wel dat op gronden met deze bestemming geen bedrijf c.q. bedrijfsbebouwing is toegestaan. Het bedrijfspand van reclamanten, alsmede de daarin verrichte bedrijfsactiviteiten worden derhalve voor een groot deel wegbestemd. Niet is gemotiveerd dat het bedrijfspand van reclamanten binnen de planperiode van 10 jaar zal worden verwijderd en niet is aannemelijk gemaakt dat deze bestemming 'openbare ruimte' binnen de planperiode kan worden gerealiseerd. Op het perceel van reclamanten moet de huidige bedrijfsbestemming worden gehandhaafd.

#### Antwoord

Het plan voorziet ondermeer in de door de gemeente gewenste ruimte voor aanleg van een parallelweg langs het spoor, waarvan een deel inderdaad over de grond van reclamanten loopt. Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 5.2, waarin is aangegeven dat vanwege het belang van de in het gebied gevestigde bedrijven bij duidelijkheid omtrent het tijdstip van eventuele bedrijfsverplaatsingen en de uitvoering van het plan, een globale fasering in de plantoelichting opgenomen. Met deze fasering is het mogelijk om binnen de planperiode van 10 jaar het onderhavige plan, waaronder de realisatie van de bestemming 'openbare ruimte' uit te voeren.

#### Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanvulling van de plantoelichting met een globale fasering.

### 8.9 Samenvatting

Door toekenning van deze bestemming "uit te werken gebied voor openbare ruimte" aan een groot deel van het perceel van reclamanten, daalt deze grond in waarde, waardoor reclamanten schade zullen lijden. Ook de uitbreidingsmogelijkheden van reclamanten

worden hen in voorliggend plan grotendeels ontnomen. Reclamanten geven uw gemeente reeds op voorhand aan dat zij uw gemeente aansprakelijk zullen houden voor alle door hen te lijden schade.

Antwoord

Verwezen wordt naar de antwoorden op zienswijzen 5.8, 8.7 en 8.8.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

#### 8.10 Samenvatting

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar een door de gemeente opgestelde visie voor het gehele gebied Schieoevers. Aangegeven is dat deze visie naar verwachting op 23 februari 2006 door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Gaarne ontvangen reclamanten een afschrift van deze visie alsmede een andere toelichting omtrent de status van dit stuk. Reclamanten behouden zich het recht voor om deze zienswijze op dit punt, na ontvangst van de stukken, zonodig nader aan te vullen.

Antwoord

De gebiedsvisie Schieoevers is op 23 februari 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. De gebiedsvisie is in te zien op de gemeentelijke website [www.gemeentedelft.info](http://www.gemeentedelft.info) alsmede in de publicatiemap besluiten van het gemeentebestuur bij de Publieksbalie aan de Phoenixstraat 16. Dit is bij e-mail op 4 april 2006 aan de gemachtigde van reclamanten, mevrouw mr. drs. H.A. Samuels Brusse-van der Linden van CMS Derks Star Busmann ook meegedeeld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat het geen betrekking heeft op de inhoud van het bestemmingsplan.

#### 8.11 Samenvatting

Aan het perceel van reclamanten is deels de bestemming "uit te werken gebied voor bedrijven" toegekend. Op gronden met deze bestemming zijn bedrijven uit categorie 1, 2 en 3.1 van de LvB, kantoren en dienstverlening uit categorie 2 van de LvB, bijbehorende voorzieningen, verblijfs- en verkeersruimte en waterkering toegestaan. In de huidige situatie zijn ook bedrijven uit categorie 3.2 en 4 (en zelfs categorie 5) toegestaan. Deze categorie bedrijven is op grond van het voorliggende plan slechts onder beperkingen respectievelijk niet meer toegestaan, waarmee mogelijk bestaande bedrijven worden wegbestemd en de mogelijkheden van het bedrijventerrein, alsook van het perceel van reclamanten worden beperkt. Reclamanten worden hierdoor in hun (verhuur)mogelijkheden en daarmee in hun bedrijfsvoering beperkt.

Antwoord

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan Schieoevers noord en zuid. Het bedrijf valt onder de bestemming bedrijven. De gronden zijn bestemd voor industrie, ambacht, dienstverlenende bedrijven, groothandel. Ingevolge deze bestemming zijn ter plaatse bedrijven toegestaan uit de categorie 1, 2, 3 en 4 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (LvB). In het onderhavige bestemmingsplan hebben de gronden van reclamanten de bestemming 'Uit te werken gebied voor bedrijven' en 'Uit te werken gebied openbare ruimte' gekregen. De gronden zijn bestemd voor bedrijven uit categorie 1, 2, 3.1 en onder voorwaarden 3.2 van de LvB, kantoren en dienstverlening uit categorie 1 en 2 van de LvB en discotheek. Binnen de bestemming 'Uit te werken gebied openbare ruimte' zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen, verblijfs- en verkeersruimte, horeca, water en nutsvoorziening. Het is voor de ontwikkeling van de omgeving van station Delft Zuid naar intensief en hoogwaardig gebruik noodzakelijk dat de betrokken gronden deels worden benut om een parallelweg langs het spoor, de benodigde waterstructuur en ecologische structuur te kunnen realiseren. Ten behoeve van dit intensiever en hoogwaardiger gebruik dient eveneens de toegestane categorie bedrijven te worden verlaagd, omdat deze bedrijven doorgaans een intensiever karakter en hoge vervoerwaarde voor het spoor zullen hebben. Dit is een uitkomst van een belangenafweging, waarbij het plan voor de omgeving van station Delft Zuid de doorslag heeft gegeven.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 8.12 Samenvatting

Reclamanten betwijfelen of het wegbestemmen van bedrijven uit categorie 4 en 5 en het opnemen van vergaande beperkingen t.a.v. bedrijven uit categorie 3.2 een doelstelling is die binnen de planperiode gerealiseerd kan worden. Bovendien vragen reclamanten zich af waar deze bedrijven dan naar toe moeten. Uit de toelichting op het ontwerpplan blijkt dat er geen bedrijventerrein meer beschikbaar is en dat het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein ongeveer 8 jaar zal duren (zie blz. 12).

#### Antwoord

Hetgeen onder zienswijze 8.8 is aangegeven ten aanzien van de realisatie van de bestemming 'Uit te werken gebied voor openbare ruimte' is hier eveneens van toepassing. Uit de globale fasering die in de plantoelichting is opgenomen blijkt dat binnen de planperiode van 10 jaar het onderhavige plan, waaronder de realisatie van de bestemming 'Uit te werken gebied bedrijven' uitvoerbaar is. Voorts wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 8.4. Voor zover bedrijven zijn wegbestemd en moeten worden verplaatst buiten het plangebied kunnen deze bedrijven zich vestigen op het bedrijventerrein Harnaschpolder of indien deze in het R&D segment zouden passen in het gebied Technopolis. Daarnaast zijn er in de regio ook nog diverse bedrijventerreinen waarnaar de betreffende bedrijven zouden kunnen worden verplaatst. De plantoelichting is op dit punt aangevuld, omdat onterecht de indruk wordt gewekt dat er geen beschikbare bedrijventerreinen zouden zijn.

#### Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanvulling van de plantoelichting op de punten van het opnemen van een globale fasering en het aanvullen van hoofdstuk 5.1.

#### 8.13 Samenvatting

Aan de binnen de bestemming "uit te werken gebied voor bedrijven" toegestane kantoren en dienstverlening wordt een maximaal percentage van 30% aan het bestemmingsvlak verbonden. Het onderscheid in ter plaatse toegestane "bedrijven" en "kantoren en dienstverlening" is niet duidelijk. In de bij het voorliggend plan behorende Lijst van bedrijfstypen worden alle genoemde bedrijfstypen in een bepaalde categorie ingedeeld. Bij al deze bedrijfstypen is kortom sprake "bedrijven".

De doelstelling van de beperking is reclamanten onduidelijk. Voor zover zij thans kunnen beoordelen, komt met het vestigen van kantoren en dienstverlening ter plaatse immers niet de doelstelling van "hoogwaardige bedrijvigheid" en "intensief grondgebruik" in gevaar.

#### Antwoord

Het in bepaalde mate toelaten van de functies kantoren en dienstverlening is ingegeven door gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid ten aanzien van kantoren en bedrijventerreinen. Binnen de kaders en op grond van dat beleid is ingezet op intensief grondgebruik en hoogwaardige bedrijvigheid.

Voor wat betreft het onderscheid tussen bedrijven, kantoren en dienstverlening wordt verwezen naar de begripsbepalingen in artikel 1 van de planvoorschriften.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 8.14 Samenvatting

In de uitwerkingsregels van deze bestemming "uit te werken gebied voor bedrijven" is voorts bepaald dat categorie 3.2 bedrijven uitsluitend onder bepaalde voorwaarden zijn toegestaan. Een van de voorwaarden is dat het moet gaan om een arbeidsintensieve functie, te weten minimaal 100 werknemers per hectare. Reclamanten vragen zich af waar deze beperking op is gebaseerd. In het voorontwerpbestemmingsplan werd in dit kader minimaal 70 werknemers per hectare nog voldoende geacht. Waarom dat thans 100 werknemers moeten zijn is volstrekt onduidelijk. Bovendien past dit vereiste ten aanzien van de

arbeidsintensiviteit in relatie met intensief grondgebruik niet bij het opnemen van een maximum bouwhoogte.

Antwoord

Allereerst wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 6.10. Aanvullend kan worden aangegeven dat in het voorontwerp in artikel 4 lid 4 sub II ook reeds de nagestreefde arbeidsintensiteit is gesteld op 100 werknemers per hectare. Met betrekking tot de bouwhoogtes wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 6.7.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 8.15 Samenvatting

In de uitwerkingsregels in artikel 4 lid 2 onder b is bepaald dat de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 20 meter. Indien het gaat om gebouwen ten behoeve van kantoren en dienstverlening mag dit maximaal 28 meter zijn. Reclamanten is niet duidelijk waarom binnen deze bestemming dit onderscheid in bouwhoogte is gemaakt tussen bedrijfs- en kantoorgebouwen, voor zover dit onderscheid al gemaakt kan worden. Het opnemen van een maximale bouwhoogte levert bovendien een onnodige beperking op, zeker gelet op de doelstelling van uw gemeente om te komen tot "intensief ruimtegebruik".

Antwoord

Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 6.7.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 8.16 Samenvatting

Binnen de bestemming "uit te werken gebied voor bedrijven" is een waterkering mogelijk. De reden daarvoor is reclamanten onduidelijk. Op de bij het ontwerp behorende plankaart is uitsluitend binnen de bestemming "uit te werken gebied voor openbare ruimte" een waterkering ingetekend (medebestemd). De bestemming "uit te werken gebied voor bedrijven" grenst ook nergens aan het water (Schie).

Antwoord

Verwezen wordt naar de antwoorden op zienswijzen 4.1 en 6.9.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de plankaart en de voorschriften.

#### 8.17 Samenvatting

In artikel 4 lid 2 onder f is aangegeven dat er een waterkering moet worden gerealiseerd, lopend van de oostzijde van de plangrens naar de westzijde van de plangrens, die aansluit op de van oost naar west lopende waterkering in het uit te werken gebied voor openbare ruimte. Op de plankaart is slechts ingetekend een waterkering, die loopt van noord naar zuid en niet van oost naar west.

In het thans geldende bestemmingsplan is geen waterkering bestemd.

Antwoord

Verwezen wordt naar de antwoorden op zienswijzen 4.1 en 8.16.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de plankaart en de voorschriften.

#### 8.18 Samenvatting

Voorliggend plan lijkt met name te zijn ingegeven door de wens van uw gemeente om kantoorruimte te ontwikkelen. Het is de bedoeling, zo is in de toelichting aangegeven dat er circa 37.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte wordt ontwikkeld.

Reclamanten vragen zich af of hier in de markt wel behoefte aan is.

Antwoord

Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 6.1.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 8.19 Samenvatting

Met het opnemen van een bestemming "uit te werken gebied voor kantoren" wordt aan het bedrijventerrein een beperking opgelegd. Hier lijkt sprake van uitsluitend een bevroren van mogelijkheden, terwijl nog niet duidelijk is of aan de toegekende bestemming wel reële invulling kan worden gegeven. Reclamanten sluiten zich in dit verband aan bij de inspraakreactie van de Kamer van Koophandel, waarin is gesteld dat voorliggend ontwerpbestemmingsplan en de bestemmingsplannen bij het Centraal Station en nabij Station Zuid beter op elkaar afgestemd dienen te worden, aangezien deze plannen anders met elkaar in strijd zijn en elkaar beconcurreren.

### Antwoord

De plannen bij Centraal Station en station Delft Zuid vullen elkaar aan. In het plangebied wordt gestreefd naar een parkachtige setting van de kantoorgebouwen, maar ook een stedelijke omgeving. De bereikbaarheid met auto's is belangrijk. Voorts wordt eveneens een hoogwaardige en professionele uitstraling nagestreefd. Het gebruikersprofiel is het middelgrote schaalniveau en stabiele kwaliteit. Gebruikers zijn overheid, zakelijke dienstverlening en instellingen.

In het bestemmingsplan Spoorzone wordt uitgegaan van kantoorontwikkeling op goed bereikbare plekken (knooppunten openbaar vervoer), waarbij gematigde huurprijzen worden aanbevolen. De doelgroep bestaat uit kleinschalige tot middelgrote gebruikers (tot 1.500 m<sup>2</sup>). De belangrijkste vraag zal bestaan uit lokale bedrijven uit de sectoren zakelijke dienstverlening en bouwnijverheid.

### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 9. MKB Juridisch Advies, namens Battrex B.V. en Battrex Holding B.V.

### 9.1 Samenvatting

Naar de mening van reclamanten is de inspraakprocedure niet correct gevolgd, althans niet conform de weergave op bladzijde 38 onder 10.1 van het ontwerp. Het gemeentelijke mededelingenblad wordt niet bij reclamanten bezorgd, althans reclamanten troffen dit blad nimmer bij de post aan. Reclamanten achten deze procedurele omissies dusdanig ernstig dat de (inspraak)procedure opnieuw (en op juiste wijze) moet worden gevoerd.

### Antwoord

Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 1.1.

### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 9.2 Samenvatting

Het ontwerp houdt onvoldoende rekening met bestaande rechten. Alhoewel Battrex zelf positief is bestemd, zal zij naar in de rede ligt nadelige gevolgen ondervinden van de sanering van de in hetzelfde gebouw gelegen bedrijven. Op blz. 22 van het ontwerp worden de bedrijven opgesomd. Van belang is dat 6 van de 11 bedrijven die in hetzelfde gebouw gevestigd zijn ingedeeld worden in de milieucategorie 3.2. Verder wordt een naastgelegen bedrijf ingedeeld in milieucategorie 4.

Ingevolge artikel 4 lid 1 van de planvoorschriften zijn bedrijven in de milieucategorieën 3.2 en 4 niet toegestaan. Pas in het uitwerkingsplan worden bedrijven vallend in de milieucategorie 3.2 onder voorwaarden toegestaan.

Deze legale bedrijven komen in een rechtsvacuüm terecht totdat het uitwerkingsplan wordt vastgesteld, hetgeen temeer klemmt nu aan die termijn geen maximale duur wordt gekoppeld.

### Antwoord

Noch uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) noch uit enige andere wet volgt dat aan de uitwerkingsplicht een termijn moet worden verbonden. Uit vaste jurisprudentie volgt wel dat dient vast te staan dat het plan binnen de in artikel 33 van de WRO genoemde termijn van tien jaren uitvoerbaar is. Daartoe is in het bestemmingsplan een globale fasering opgenomen, waarbinnen het plan binnen de planperiode uitvoerbaar is (zie 5.2)

Overigens is bij omissie in de tabel in paragraaf 6.4 van de plantoelichting reclamant aangemerkt als een categorie 3.1 bedrijf. Battrex is een categorie 3.2 bedrijf. Dit is in het vast te stellen bestemmingsplan gecorrigeerd.

#### Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de plantoelichting, voor wat betreft het opnemen van een faseringsregeling in de plantoelichting.

### 9.3 Samenvatting

Naar de mening van reclamanten is sprake van het subtiel wegbestemmen van de categorie 3.2 bedrijven, omdat naar mag worden verwacht deze bedrijven niet zullen voldoen aan de voorwaarden als gesteld in artikel 4 lid 2 sub j van de planvoorschriften. Dit kan worden afgeleid uit het gegeven dat in de gebiedsvisie Schieoevers wordt gemeld dat in het gebied Schieoevers momenteel gemiddeld 40 arbeidsplaatsen per hectare aanwezig zijn. Daar de meeste bedrijven in het gebied behoren tot milieucategorie 3.2 moet worden aangenomen dat deze niet (zullen) voldoen aan de norm vervat in artikel 4 lid 2 sub j van tenminste 100 werknemers per hectare.

#### Antwoord

Verwezen wordt naar de antwoorden op zienswijze 6.10 en 8.11. Aanvullend wordt opgemerkt dat een aantal van de bedrijven opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, die behoren tot milieucategorie 3.2, zijn beëindigd/niet meer in het plangebied zijn gevestigd.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 9.4 Samenvatting

Het ontwerp brengt een sanering met zich van de in het bedrijfsgebouw Schieweg 15 gevestigde bedrijvigheid. Hier dreigt leegstand en wellicht sloop met alle negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering van Battrex. Een bedrijfsverplaatsing zal op problemen stuiten vanwege de geringe ruimte op bedrijfsterreinen. Voorts brengt een verplaatsing extra kosten met zich mee. Reclamanten houden er rekening mee dat om aan de ambitieuze doelen van het ontwerpbestemmingsplan te kunnen voldoen nieuwbouw of renovatie zal plaatsvinden, waarbij de vraag rijst of Battrex dan ongetwijfeld substantieel hogere huisvestingskosten zal kunnen dragen. Dit zal in ieder geval de rentabiliteit van de onderneming aantasten.

#### Antwoord

Verwezen wordt naar de antwoorden op zienswijzen 5.8 en 8.11.

#### Conclusie

De inspraakreactie heeft geleid tot aanvulling van de plantoelichting voor wat betreft het expliciet vermelden van nadeelcompensatie en planschade.

### 9.5 Samenvatting

Gezien artikel 4.2 sub e van de planvoorschriften kan in het gebied met de bestemming "Uit te werken gebied voor bedrijven" een (dwars)verbindingsweg worden gerealiseerd. Ten eerste stellen reclamanten de vraag of na aanleg van deze weg de bestaande buitenopslagruimte van de bedrijven gehandhaafd kan blijven en waar die buitenopslag dan zal kunnen geschieden. Vanwege de rechtszekerheid meent Battrex dat de locatie van de weg preciezer moet worden aangegeven. Het ontwerp laat de mogelijkheid open dat deze weg over de bedrijfsvestiging van Battrex wordt aangelegd. Tevens zou een dergelijke weg een andere bestemming moeten krijgen (bijvoorbeeld Verkeersdoeleinden).

#### Antwoord

Verwezen wordt naar de antwoorden op de zienswijzen 5.8, 6.8, 8.6 en 8.7.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat in de uitwerkingsregel is aangegeven dat een dwarsverbinding kan worden gerealiseerd en de keuze om een globaler, flexibeler bestemmingsplan met uitwerkingsplicht te hanteren mede is ingegeven door reacties op het voorontwerp.

#### 9.6 Samenvatting

Ten gevolge van het voorlopige bouwverbod als opgenomen in artikel 4.3 van de planvoorschriften wordt nieuwe bebouwing onmogelijk gemaakt tot het uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen. Omdat daarvan een sanering kan uitgaan (nieuwbouw wordt voorlopig niet mogelijk gemaakt) is het noodzakelijk dat wel een uiterste termijn wordt genoemd waarvoor het voorlopig bouwverbod geldt.

Antwoord

Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 9.2.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 9.7 Samenvatting

In de gebiedsvisie, alsook conform de centrale doelstelling, alsmede in het kader van de gewenste gebiedsontwikkeling wordt binnen het plangebied uitdrukkelijk gestreefd naar hoogwaardige bedrijvigheid en hoogwaardig grondgebruik. Battrex vraagt zich af in hoeverre artikel 4 lid 2 sub I zich met die visie casu quo dat streven verdraagt.

Antwoord

Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 5.5.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan

#### 9.8 Samenvatting

Veel ruimte langs de spoorlijn wordt opgeofferd aan openbare ruimte. Dit tast het basisprincipe van intensivering aan. De Verlengde Engelsestraat en de "stembork" lijken weinig realistisch aangezien dan een deel van de ruimten van Pirelli moet worden opgeofferd. Dit tast eveneens het basisprincipe van intensiever gebruik aan en is nergens inhoudelijk noch financieel onderbouwd.

Antwoord

Allereerst wordt verwezen naar de antwoorden op zienswijzen 3.2 en 6.11. Aanvullend kan worden aangegeven dat de maatvoering van de zone langs het spoor is gebaseerd op het benodigde grondgebruik voor verkeer, groen en waterberging. Het principe van de 'stembork' is in fases, geheel of gedeeltelijk realiseerbaar en niet afhankelijk van eventuele herstructurering van het perceel van het bedrijf Pirelli (Prysmian).

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 9.9 Samenvatting

Uit het wegbestemmen van de gevestigde bedrijvigheid vloeien onteigeningskosten ter verwezenlijking van de nieuwe bestemming. Deze kosten zijn onvoldoende meegewogen in het rapport betreffende de financiële uitvoerbaarheid. Als gevolg van deze hoge onteigeningskosten acht Battrex het ontwerp niet uitvoerbaar.

Antwoord

Onderhavig plan is economisch uitvoerbaar. Er is een haalbaarheidsstudie naar het bestemmingsplan Schieoevers Noord en Zuid – omgeving station Delft Zuid – uitgevoerd. Uit deze studie blijkt dat de realisatie van het plan wordt gedragen door de opbrengsten uit de gebiedsontwikkeling. Deze haalbaarheidsstudie is vertrouwelijk, omdat deze inzicht geeft in alle kosten en opbrengsten en de werken nog moeten worden aanbesteed. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is paragraaf 10.2 van de plantoelichting aangepast.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de plantoelichting.

#### 9.10 Samenvatting

De financiële onuitvoerbaarheid volgt ten tweede uit de zienswijze 9.8, nu de aanleg van de Verlengde Engelse straat aanzienlijke kosten met zich brengt, omdat het tracé is geprojecteerd over de bedrijfsruimte van Pirelli.

##### Antwoord

Verwezen wordt naar 9.8; aanleg van de Verlengde Engelsestraat over het terrein van Pirelli (Prysmian) is nu niet aan de orde en voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

##### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 9.11 Samenvatting

Als derde argument met betrekking tot de financiële onuitvoerbaarheid wijst Battrex erop dat de binnen het plan voorziene kantoorruimte concurrentie krijgt van 37.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte bij Station Zuid en het overige ruime aanbod binnen de regio, hetgeen langdurige leegstand kan opleveren.

##### Antwoord

De marktrisico's zijn slecht in te schatten. Maar voor de kantoorbouw is niet voor niets in het bestemmingsplan uitgegaan van de prognoses van de kantoorbehoeften in de nota: 'De economie van Delft: op weg naar 2015'. Deze nota is eind 2004 door de gemeenteraad van Delft vastgesteld. De gegevens die zijn gehanteerd in deze nota zijn ontleend aan een groot aantal nationale statistieken (voornamelijk van het CBS), aan regionale statistieken (stadsgewest Haaglanden) en aan door de gemeente Delft verzamelde statistieken. Ook maakt het kantorenbeleid van de gemeente Delft deel uit van het Kantorenprogramma Haaglanden vastgesteld door het Algemeen Bestuur Haaglanden, d.d. 23 juni 2004 (zie het antwoord op zienswijze 5.3). Voorts wordt verwezen naar het antwoord op de zienswijze 2.3.

##### Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot het opnemen van een maximum bvo kantoren voor het gehele plangebied, waarbij is uitgegaan van een fasering voor de periode na 2010-2012 van 10.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar.

#### 9.12 Samenvatting

In het ontwerp valt op bladzijde 30 te lezen dat binnen de bedrijfsbestemming als parkeernorm wordt gehanteerd 1,2 – 1,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Dat parkeren en ook de opslag en expeditie moet aan de binnenkant van het terrein worden opgelost. Volgens Battrex biedt het plan daar volstrekt onvoldoende fysieke ruimte voor, gelet op de grote omvang van de bestaande bedrijfshallen en de geplande dwarsverbindingsweg. Aan de parkeernorm zal niet kunnen worden voldaan. Ruimtegebrek voor verkeer, opslag en expeditie dreigt.

##### Antwoord

Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 5.6

##### Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan.

#### 9.13 Samenvatting

Reclamant vraagt zich af waarom de zandoverslag langs de Schieweg buiten dit plan wordt gehouden aangezien juist hier een hoogwaardiger grondgebruik geboden is. Verder veroorzaakt die zandoverslag onveilige verkeerssituaties daar waar het ontwerp een fietsroute langs de Schie voorziet.

##### Antwoord

De gemeente heeft in de gebiedsvisie Schieoevers (een ruimtelijk beleidsstuk dat ziet op gehele bedrijventerrein Schieoevers) niet gekozen voor verplaatsing van de zandoverslag. Dit is nu dan ook niet aan de orde.

De aangeduide fietsroute ligt er op dit moment al; de combinatie met de zandoverslag is inderdaad uit oogpunt van verkeersveiligheid niet optimaal. Gelukkig blijkt dit niet uit het aantal geregistreerde ongevallen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt voorgesteld om de

doorgaande fietsroute te verleggen naar het spoor. Hierdoor zal de kans op fietsongevallen bij de zandoverslag verminderden. De recreatieve route langs de Schie blijft wel bestaan. Bij de feitelijke inrichting van de recreatieve route zal overigens gezocht worden naar een oplossing die veiliger is dan de huidige situatie bij de zandoverslag.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 10. Houthoff Buruma, namens Sita Recycling Services West B.V.

#### 10.1 Samenvatting

In dit bestemmingsplan is het bedrijf van reclamant wegbestemd. In haar inspraakreactie heeft Sita er reeds op gewezen dat zij weliswaar in overleg is met de gemeente over verplaatsing van haar bedrijfsactiviteiten, maar dat, als dat overleg niets oplevert, de bedrijfsactiviteiten zullen moeten worden voortgezet op de huidige locatie. In de Nota Inspraak en Overleg is hierop gereageerd met de stelling dat SITA medio 2007 de gelegenheid heeft om op basis van een aanschrijving onder dwangsom aan de relevante wet- en regelgeving te voldoen aan de eisen omtrent brandveiligheid etc. Verder wordt er aangegeven dat onder overgangsrecht het plegen van vervangingsinvesteringen wel mogelijk is, op voorwaarde dat de bestaande afwijkingen niet worden vergroot. De stelling dat er thans een aanschrijving onder dwangsom ligt op grond waarvan reclamant in 2007 moet voldoen aan de brandveiligheidseisen is niet geheel juist. De dwangsombeschikking van 17 juni 2003 is bij besluit van 16 september 2004 ingetrokken. De intrekking is gebaseerd op afspraken die met reclamant zijn gemaakt. Eén van de afspraken is dat reclamant het huidige gebruik van de bedrijfsruimte nog voor ten hoogste 3 jaar voortzet. Na die termijn zal een nieuw te bouwen hal zijn betrokken (ter plaatse of op een andere locatie). Volledige verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten lijken mogelijk en in het kader daarvan zijn de bedrijfsactiviteiten gedurende een overzienbare periode beperkt. Wanneer verplaatsing niet mogelijk zou blijken, zouden de bedrijfsactiviteiten echter weer volledig op deze locatie moeten kunnen plaatsvinden en in dat geval was het de bedoeling om nieuwbouw te plegen. Indien echter het bestemmingsplan in werking treedt, zoals thans voorligt, kan reclamant haar bedrijfsactiviteiten niet meer op de huidige locatie voortzetten in vervangende nieuwbouw. Zelfs indien reclamant er voor zou kiezen om de huidige bedrijfsruimte zodanig aan te passen dat zij haar bedrijfsactiviteiten weer kan uitbreiden, dan staat het nieuwe bestemmingsplan daar aan in de weg. Het bestemmingsplan doorkruist de afspraken die met de gemeente zijn gemaakt. Die afspraken hielden uitdrukkelijk de mogelijkheid in dat SITA al haar categorie 4-bedrijfsactiviteiten weer op deze locatie zou voortzetten.

#### Antwoord

Ten behoeve van het met het onderhavige bestemmingsplan nagestreefde doel om te komen tot een intensiever en hoogwaardiger gebruik rondom station Delft Zuid zijn de toegestane categorie bedrijven verlaagd. Bedrijven in een lagere categorie zullen doorgaans een intensiever karakter en hoge vervoerswaarde voor het spoor hebben. Het belang van de plannen voor station Delft Zuid en omgeving (in het kader van het regionale project Stedenbaan) heeft de doorslag gegeven bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan, waaronder het toekennen van de bestemming aan het perceel van Sita. Bovendien hebben beide partijen, zowel Sita als de gemeente Delft, de intentie uitgesproken dat Sita de bedrijfsactiviteiten verplaatst. Sita heeft daarbij de wens uitgesproken om zich in de Harnaspolder te vestigen.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 10.2 Samenvatting

Door dit bestemmingsplan wordt reclamant klem gezet. Wanneer geen verplaatsing plaatsvindt, zit zij vast op een locatie waarop zij haar bedrijfsactiviteiten niet in volledige omvang, maar slechts in zeer beperkte mate kan verrichten. Op deze wijze wordt ook volstrekt geen recht gedaan aan de strekking die overgangsrecht dient te hebben.

### Antwoord

Met overgangsrecht wordt een overgang van het oude naar het nieuwe rechtsregime beoogd. Voor bestaand, van de bestemming afwijkend gebruik, wordt in de voorschriften een overgangsbepaling opgenomen, voor die gevallen waarin verwacht mag worden dat binnen de planperiode de bebouwing en/of het gebruik in overeenstemming met de bestemming wordt gebracht, dan wel zal worden geamoveerd. Verder wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 10.1.

De gemeente deelt niet de mening dat in het geval van Sita geen recht wordt gedaan aan de strekking die overgangsrecht dient te hebben.

### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 10.3 Samenvatting

Reclamant verzoekt de raad om het bestemmingsplan in gewijzigde vorm vast te stellen en om in de planvoorschriften uitdrukkelijk de mogelijkheid te bieden dat op de huidige locatie een (afvalverwerkend) bedrijf van de categorie 4 wordt gevestigd.

### Antwoord

In het belang van het regionale project Stedenbaan blijft de gemeente bij haar streven naar een hoogwaardig, intensief ruimtegebruik in het plangebied. Het honoreren van het verzoek van reclamant zou strijdig zijn met dit streven. Aanvullend wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 10.1.

### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 11. Grafilabel

### 11.1 Samenvatting

Het bevreemdt reclamant zeer dat zij niet tijdig zijn ingelicht over de herinrichting van het gebied "Schieoevers omgeving Station Zuid". Reclamanten verzoeken de inspraak en beroepsprocedure over te doen, aangezien reclamanten op geen enkele wijze in staat zijn gesteld het plan grondig te bestuderen en een complete zienswijze te ontwikkelen.

### Antwoord

Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 5.1.

### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat de zienswijze betrekking heeft op de procedure en niet op de inhoud van het plan.

### 11.2 Samenvatting

De plannen, indien deze doorgang zullen vinden, zullen ernstige nadelige gevolgen hebben voor de onderneming van reclamanten. Afhankelijk van het gebied zal tijdelijk of permanent naar vergelijkbare kantoor- en magazijnruimte gezocht moeten worden, hetgeen resulteert in een lastenverzwaring voor het bedrijf. Nieuwe bedrijfsruimte zal naar verwachting meer kosten met zich meebrengen, evenals de verhuizing en herinrichting.

### Antwoord

Allereerst wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 5.8, voor wat betreft hetgeen is aangegeven over nadeelcompensatie. Verder is de gemeente bereid om met betrokkene te overleggen over mogelijkheden om binnen de stad en de regio alternatieve, passende bedrijfsaccommodatie te vinden.

### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 11.3 Samenvatting

Het valt op dat er op geen enkele wijze plannen zijn ter herhuisvesting en dat hier qua financiering ook geen rekening mee wordt gehouden.

Antwoord

Zie het antwoord op zienswijze 11.2.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 11.4 Samenvatting

Ten aanzien van nieuwe wegen, aanvoerroutes en parkeergelegenheid doet u aanbevelingen die ongunstiger lijken te zijn. Veel huidige bedrijfsruimte wordt opgeofferd aan de openbare ruimte.

Antwoord

Het plan voorziet in een verbetering van de ontsluiting van het gebied die noodzakelijk en stimulerend is voor hoogwaardig en intensief grondgebruik. Voor het overige wordt verwezen naar de antwoorden op zienswijzen 6.10 en 6.11.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 11.5 Samenvatting

Omdat reclamanten recent op de hoogte zijn van de plannen en deze niet uitvoerig hebben kunnen laten bestuderen, voeren wij via dit schrijven onze eerste bezwaren aan. In een later stadium zullen wij nog aanvullend reageren.

Antwoord

De gemeente mocht van reclamant geen nadere toelichting of verdere onderbouwing van de ingediende zienswijzen ontvangen.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 12. RECRON

### 12.1 Samenvatting

Reclamant is bezorgd over de herinrichting van de Schieweg. Dit omdat één van de leden van RECRON aan de Schieweg haar bedrijf heeft, de Delflandhoeve. Reclamanten zijn van mening dat de situatie die na de herinrichting zal ontstaan, gevaarlijk is voor het recreatieverkeer en dus niet bevorderlijk is voor de bedrijfsvoering van de Delflandhoeve. Er zullen blokken aan weerszijden van de weg worden geplaatst op een zodanige wijze dat het gevaarlijk is voor auto's en auto's met caravans en voor fietsers. Het kampeerseizoen gaat beginnen, auto's met caravans kunnen niet veilig bij het bedrijf komen.

Antwoord

In de huidige situatie wordt de Schieweg ten noorden van de Kruithuisweg gebruikt voor zowel fietsverkeer, als autoverkeer en expediërend vrachtverkeer. In het plangebied wordt ervoor gekozen om de hoofdstroom van het auto- en vrachtverkeer te verplaatsen naar een nieuwe ontsluitingsweg langs het spoor. De gehele route langs de Schie kan hierdoor worden ontlast, waardoor de recreatieve waarde verhoogd wordt.

De Schieweg ten zuiden van de Kruithuisweg, waar de Delflandhoeve is gelegen, verandert door dit bestemmingsplan niet. De Delflandhoeve blijft derhalve sowieso voor auto's en auto's met caravans bereikbaar via de Kruithuisweg en vervolgens de Schieweg ten zuiden van de Kruithuisweg.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan juist voorziet in de verhoging van de recreatieve waarde van de Schieweg en het plan geen betrekking heeft op de Schieweg ten zuiden van de Kruithuisweg.

## 12.2 Samenvatting

De directe toegang naar de camping is onveilig en niet goed aanrijdbaar. Auto's met caravan moeten een grotere draaicirkel maken om op het terrein van de camping te komen, dan nu het geval is. De weg zou daar op aangepast moeten worden voor de ingang van de camping voor Schieweg166.

### Antwoord

Het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, is gelegen ten noorden van de Kruithuisweg; tussen de Rijnweg, de Schieweg en de Schie, de spoorlijn Den Haag/Rotterdam en de Kruithuisweg. De Delflandhoeve is gelegen ten zuiden van de Kruithuisweg en ligt derhalve niet in het plangebied. Bovendien ziet een bestemmingsplan niet op de concrete inrichting van wegen.

Reclamant zou onderhavige kwestie aan het Servicecentrum Bedrijven van de gemeente Delft kunnen voorleggen. Dit centrum is het aanspreekpunt voor bedrijven binnen de gemeente Delft voor de meest uiteenlopende vragen.

### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, nu het geen betrekking heeft op het plangebied.

## 13. Zegwaard Holding B.V., namens Schiehal B.V., alsmede de heer W. Zegwaard

### 13.1 Samenvatting

De visie dat een intensivering van het grondgebruik wordt nagestreefd, kunnen reclamanten alleen onderschrijven indien de bestemming UW B verruimd wordt met het toestaan van grootschalige c.q. volumineuze detailhandel zonder de beperking van reeds gevestigde bedrijven en een maximaal bebouwingspercentage voor deze bedrijven tot en met categorie 3.2. Tevens dient de oppervlakte van de bestemming UW OR procentueel aanzienlijk teruggebracht te worden.

### Antwoord

Verruiming van de mogelijkheden voor grootschalige c.q. volumineuze detailhandel is in strijd met gewestelijk en provinciaal beleid. Het oppervlak van de bestemming openbare ruimte kan niet verder worden teruggebracht, omdat binnen deze bestemming noodzakelijk of beleidsmatig vastgelegde ruimteclaims moeten worden gerealiseerd op het gebied van water, groen en verkeer. Zie tevens het antwoord op zienswijze 6.11.

### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan

### 13.2 Samenvatting

Naar de mening van reclamanten getuigt de visie om een parallelweg langs het spoor te realiseren niet van realiteitszin. Gelet op de huidige bestemming en bebouwing verzoeken wij u de bestemming UW OR terug te brengen van ca. 50 meter naar ca. 10 meter.

### Antwoord

Verwezen wordt naar de antwoorden op zienswijzen 13.1 en daarmee 6.11.

### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan

### 13.3 Samenvatting

Voor de bestemming UW B dient het maximale bebouwingspercentage opgenomen te worden om zo de financiële haalbaarheid enigszins te kunnen toetsen. Dit maximale bebouwingspercentage is ook in het belang van de eigenaren van de gronden, zodat ook zij hun financiële consequenties c.q. haalbaarheid kunnen toetsen.

### Antwoord

Het bebouwingsoppervlak binnen het bestemmingsvlak 'Uit te werken gebied voor bedrijven' is niet gemaximeerd. In het uitwerkingsplan kan derhalve, rekening houdend met de overige uitwerkingsregels in het bestemmingsplan, het bebouwingspercentage tot maximaal 100% worden opgevoerd.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 13.4 Samenvatting

De onderbouwing van de financiële haalbaarheid is naar de mening van reclamanten grotendeels, zoniet volledig gebaseerd op drijfzand. Er dient een gedegen realistische haalbaarheidsstudie te worden uitgevoerd, alvorens een betrouwbare financiële onderbouwing opgesteld kan worden. De genoemde uitvoeringsperiode van 2007/2008 getuigt evenmin van realiteitszin en in dit kader lijkt direct overleg met de huidige eigenaren voor vaststelling van het bestemmingsplan een eerste vereiste.

#### Antwoord

Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 9.9. Aanvullend wordt opgemerkt dat inmiddels een globale fasering in het bestemmingsplan is opgenomen, waarbij inderdaad niet wordt uitgegaan van een uitvoeringsperiode van 2007/2008. De financiële paragraaf is mede naar aanleiding van deze zienswijze derhalve aangepast. Overigens maakt de gemeente graag gebruik van de uitnodiging en zal voor vaststelling van het bestemmingsplan in overleg treden met cq. het reeds in gang gezette overleg voortzetten met betrokken.

#### Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de financiële paragraaf.

#### 13.5 Samenvatting

Binnen de UW B bestemming dienen categorie 3.2 bedrijven toegestaan te worden, zonder de beperking van het maximum van categorie 3.1.

#### Antwoord

De beperkingen die in het plan zijn opgenomen voor de vestiging van categorie 3.2. bedrijven zijn gemotiveerd vanuit het voor dit plan geldende streven naar hoogwaardig en intensief grondgebruik. Zie tevens het antwoord op zienswijze 8.11.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 13.6 Samenvatting

Voor de UW B bestemming dient een bebouwingspercentage opgenomen te worden voor bedrijven wat minimaal overeenkomt met het huidige bebouwingspercentage en die mede in relatie staat tot het huidige bebouwingsoppervlak.

#### Antwoord

In het vigerende bestemmingsplan hebben de percelen van reclamanten de bestemming bedrijven. Voor deze bestemming geldt een maximaal bebouwingspercentage van 70%. Het uitgeefbaar terrein in het onderhavige bestemmingsplan is eveneens 70%. Zoals aangegeven onder zienswijze 13.3, kan in het uitwerkingsplan het bebouwingspercentage tot maximaal 100% worden opgevoerd.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 13.7 Samenvatting

Binnen de bestemming UW B dienen grootschalige c.q. volumineuze detailhandelsactiviteiten toegestaan te worden, ongeacht of het bedrijf zich thans reeds binnen het bestemmingsplan bevindt.

#### Antwoord

Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 13.1.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 13.8 Samenvatting

Reclamanten wensen dat aan de zijde van de spoorlijn over de lengte van de UW B bestemming, de UW OR bestemming wordt teruggebracht tot een strook van circa 10 meter.

Antwoord

Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 13.1.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 13.9 Samenvatting

Reclamanten wensen dat het vereiste percentage oppervlaktewater van minimaal 8% naar ratio wordt teruggebracht, omdat door de opgenomen bestemmingen ook het verharde oppervlak binnen het totale plangebied aanzienlijk zal afnemen.

Antwoord

In binnenstedelijk gebied, waar ook dit plangebied is gelegen, geldt een waterbergingsnorm van 325 m<sup>3</sup>/ha. Voor het berekenen van het benodigde percentage oppervlaktewater wordt een standaardberekeningsmethode gebruikt, waarin wordt meegenomen een bepaald percentage aan verharding en de maximale peilstijging die kan worden toegestaan. Hoe hoger de maximale peilstijging, hoe kleiner het percentage dat nodig is voor oppervlaktewater.

Uit de berekening voor het plangebied komt een vereist percentage oppervlaktewater van minimaal 8%.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie

## 14. Zuid-Hollandse Milieufederatie

### 14.1 Samenvatting

Reclamant heeft waardering voor een aantal verbeteringen die via deze herziening wordt aangebracht in het plangebied. Dit betreft de voorziene intensivering van het grondgebruik op deze locatie dichtbij het station, het ontlasten van de route langs de Schie, waardoor hierlangs een veilige fietsroute kan ontstaan, het versterken van ecologische structuur langs het spoor en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers.

Antwoord

Deze positieve houding ten aanzien van het plan wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie, nu deze in principe positief is, geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 14.2 Samenvatting

Met betrekking tot de waterparagraaf vinden reclamanten het realiseren van 1,1 hectare extra wateroppervlak een goede ontwikkeling. Reclamanten zijn echter met het hoogheemraadschap van mening dat een kernzone dient te worden vrijgehouden van bebouwing. Dit is vooral voor de waterkering van belang, maar geeft ook recreatieve en ecologische mogelijkheden voor aaneengesloten zones.

Antwoord

De waterkering heeft in het bestemmingsplan een medebestemming, waarbij de functie waterkering primair is. Nieuwe functies en bebouwing op de waterkering kunnen alleen worden gerealiseerd als deze niet strijdig zijn met de belangen van de waterkering. Dit is conform de afspraken die met het Hoogheemraadschap van Delfland zijn gemaakt in het kader van de watertoets.

Binnen de bestemming 'Uit te werken gebied voor openbare ruimte' kunnen aaneengesloten ecologische en recreatieve zones worden gerealiseerd. De boezemkade langs de Schie heeft naast de bestemming 'Waterkeringsdoeleinden' de medebestemming 'Uit te werken gebied voor openbare ruimte', waardoor bundeling van deze waterkering met recreatieve en eventueel ecologische zones tot de mogelijkheden behoort.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

#### 14.3 Samenvatting

Reclamanten waarschuwen voor problemen bij het onderhoud. Weliswaar kan het onderhoud ook heel goed varend plaatsvinden, toch heeft dit voor de burgers consequenties op hun gebied vanwege bagger en eventuele inrichting. Wij verwijzen hier naar de waarschuwing, die het hoogheemraadschap van Delfland op deze punten naar voren brengt.

#### Antwoord

Over het onderhoud van watergangen zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente Delft en het Hoogheemraadschap van Delfland. Voor nieuwe situaties worden de onderhoudsstroken alleen opgenomen op de plankaart als de onderhoudsverplichting van de hoofdwatergangen bij het hoogheemraadschap liggen. Niettemin is naar aanleiding van de met het hoogheemraadschap gemaakte afspraken en deze zienswijze voor wat betreft het varend onderhoud de plantoelichting nader aangevuld.

#### Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanvulling van de plantoelichting.

### 15. Grecon

#### 15.1 Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat zij schade zullen lijden ten gevolge van de uitvoering van het plan. De schade zal bestaan uit:

1. Het verliezen van klanten bij gedwongen verhuizing en tijdens de bouwwerkzaamheden.
2. Het verhogen van huisvestingskosten, omdat bij herhuisvesting de kosten altijd zullen stijgen. Daaraan gekoppeld zal de winstgevendheid dalen en de concurrentiepositie verslechteren.
3. Het plan zal een gedwongen verhuizing betekenen, wat verhuizingskosten met zich mee zal brengen. Tijdens de verhuizing zal de arbeidsproductiviteit dalen. Het herinrichten van de nieuwe bedrijfshuisvesting zal eveneens dezelfde negatieve gevolgen hebben voor het bedrijf en haar klantenkring.
4. Het personeel komt uit de directe omgeving van de huisvesting. Bij verhuizing is het de vraag of het personeel de veranderingen zal accepteren. In ieder geval zullen de reiskosten van het personeel gaan stijgen.
5. Tijdens de bouwwerkzaamheden is reclamant minder goed bereikbaar voor leveranciers.
6. De goederen, diensten en materialen zullen na verhuizing over een grotere afstand bezorgd moeten worden bij levering aan klanten in de directe omgeving van de huidige huisvesting.
7. Met het ontwerpbestemmingsplan gaat reclamant een onzekere toekomst tegemoet, wat zal betekenen dat de waarde van het bedrijf zal gaan dalen.
8. Verwacht wordt dat een nieuwe locatie voor Grecon niet de kwaliteiten kan leveren welke de huidige locatie wel heeft. Deze zijn de mogelijkheid tot haast ongelimiteerde opslagcapaciteit en werkplaatsgelegenheid, die op korte termijn en voor korte duur haast permanent te huur zijn in naast Grecon gelegen ruimtes. De bereikbaarheid van de huidige locatie is uitstekend en er is volop parkeergelegenheid.
9. De bedrijvenlijst en toe te laten categorieën leiden tot een sanering van dit bedrijf waardoor de huidige bedrijfsactiviteit zal moeten worden gestaakt op de huidige locatie.

#### Antwoord

Verwezen wordt naar de antwoorden op zienswijzen 5.8 en 6.3. Bovendien streeft de gemeente naar uitvoering van het bestemmingsplan met zo min mogelijk schade voor de huidige bedrijvigheid. Uitgangspunt van de gemeente is dat gedwongen verhuizing wordt

vermeden. De gemeente is graag bereid tot overleg om samen met betrokkenen een voor alle partijen optimale ontwikkeling tot stand te brengen.

**Conclusie**

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**16. A. Boks**

**16.1 Samenvatting**

In het plan Schieoevers wordt vermeld dat de bereikbaarheid van station Delft Zuid een "zwakke schakel" is. Het lijkt reclamant van groot belang eerst dit punt op te lossen, voordat de plannen goedgekeurd kunnen worden.

**Antwoord**

De ontwikkelingen in het plangebied dragen bij aan de plannen voor station Delft Zuid, waaronder is begrepen de bereikbaarheid van het station vanuit het plangebied. De parallelweg langs het spoor, aan de westzijde van het plangebied zal de bediening van het station per fiets en voet verbeteren.

**Conclusie**

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat het plan juist voorziet in de mogelijkheid om de bereikbaarheid van station Delft Zuid vanuit het plangebied te verbeteren.