

Gemeenteraad van Delft (ontwerpbestemmingsplan)  
College van burgemeester en wethouders van Delft (omgevingsvergunning)  
Postbus 78  
2600 ME Delft

## Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunningen Hoek Abtswoudseweg – Zuideinde (coördinatieregeling)<sup>1</sup>

Delft, 22 september 2021

Geachte raad, geacht college,

Hierbij maken wij gebruik van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning Hoek Abtswoudseweg – Zuideinde te Delft (hierna: het bestemmingsplan of het (ontwerp)plan).

### Algemeen

Met het bestemmingsplan Hoek Abtswoudseweg – Zuideinde wordt een geleidelijke transformatie beoogd naar een gemengd stedelijk gebied met wonen, werken, recreatie en voorzieningen. In algemene zin ondersteunen wij deze ambitie. Wij zien echter een aantal grote bezwaren, reden dat wij u verzoeken het plan niet in deze vorm vast te stellen. De gronden van onze zienswijze hebben betrekking op zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning. Waar van toepassing geven wij dit onderscheid aan.

Kern van onze zienswijze is de te grote omvang en vooral de te grote hoogte van het bouwplan en de nadelige gevolgen hiervan voor de directe woon- en leefomgeving. Daarnaast vinden wij dat het bestemmingsplan integraal deel hoort uit te maken van de planvorming voor Schieoevers Noord en daarmee van de milieueffectrapportage hiervoor.

Het plan past op geen enkele wijze in de omgeving. Met vaststelling van dit bestemmingsplan kiest u voor een massieve galerijflat van tien bouwlagen, meer dan het dubbele van de omringende bebouwing en daarmee in strijd met de Nota Bouwhoogten die door u als raad is vastgesteld<sup>2</sup> en met provinciale regels voor ruimtelijke kwaliteit. Een onnodige keus omdat een goed alternatief mogelijk

---

<sup>1</sup> <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-239788.html>

<sup>2</sup> <https://media.delft.nl/raad/raad/agenda/2005/stukken/st164okt.html>

is. Wij vragen uw raad daarom dan ook inspraak serieus te nemen en het college te verzoeken dit alternatief als basis te nemen voor een beter plan.

Nu de gemeente Delft in de geest van de Omgevingswet wil werken betekent dit ook het uitgangspunt dat redelijke voorstellen vanuit de omgeving meer aandacht krijgen dan 'wegschrijven' in een Nota van Antwoord. Als raad dient u er op toe te zien dat dit uitgangspunt wordt nageleefd.<sup>3</sup> Daarbij wordt belang gehecht aan draagvlak voor het initiatief in de omgeving.

## **Belang**

De Belangenvereniging TU Noord vertegenwoordigt bewoners in de directe en ruime omgeving van het plangebied.

## **Gebrekkig participatieproces**

Het participatieproces dient op basis van het gemeentelijk beleid 'Delfts Doen' volledig te zijn; de ontwikkelaar brengt alle knelpunten in beeld en bespreekt dit open met de omgeving.

De bewoners die het aangaat voelen zich niet voldoende ondersteund door de gemeente. Een reeks Wob-verzoeken, bezwaarprocedures en klachten<sup>4</sup> van bewoners heeft duidelijk gemaakt dat jarenlang in stilte is gewerkt aan de planvorming zonder bewoners vanaf de start te betrekken. Zowel 'Delfts Doen' als de voorloper 'Beginspraak' vereisen dat de omgeving van een dergelijk plan vanaf de start wordt betrokken. Dit is niet het geval. Spelregel 8 van 'Delfts Doen' schrijft ook voor dat er een eindverslaglegging komt van het participatieproces en dat dit wordt rondgestuurd. Dit verslag van de ontwikkelaar is niet bekend bij bewoners en niet ter inzage gelegd bij het ontwerpplan. Wij beschouwen de (beantwoording van) reacties op het concept ontwerpbestemmingsplan niet als een volwaardige vorm van inspraak. De Belangenvereniging TU Noord heeft daarbij aangegeven geen gebruik te maken van de mogelijkheid tot het indienen van een reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan omdat het plan niet aan insprekers ter hand kon worden gesteld, maar slechts bij de publieksbalie onder toezicht en na afspraak kon worden ingezien op een beeldscherm. De beantwoordingnota heeft de naam "Nota wettelijk vooroverleg en participatie" gekregen, maar verdient deze dus niet, omdat bewust vergaande beperkingen zijn opgelegd bij de mogelijkheid tot inspreken.

## **Planopzet**

In het planuitwerkingskader<sup>5</sup> staat dat het bouwplan zich moet verhouden tot het stedenbouwkundige plan van Delftzicht. Dat plan is gebaseerd op de oorspronkelijke slotenverkaveling. De - overwegend - strokenbebouwing ligt daarom aan oost-west gesitueerde straten tussen het spoor (nu Engelsestraat) en Zuideinde. Uitgangspunt was om bij latere nieuwbouw, waar zich de mogelijkheid voordoet (bij dit plan dus) dit verkavelingssysteem voort te

---

<sup>3</sup> Zie ook over het uitdaagrecht <https://iplo.nl/participatieomgevingswet/hulpmiddelen/links/right-to-challenge/>

<sup>4</sup> Onder andere bij de Ombudsman

<sup>5</sup> PUK versie 008, de gemeentelijke leidraad voor het bouwplan

zetten. De woningen aan de Hillenlaan en de latere invulling op het terrein van de NSD zijn een goed voorbeeld hiervan.

## **Plan in strijd met bouwhoogtebeleid Delft**

De beleidsnota Bouwhoogten Delft 2005<sup>6</sup>, die nog steeds geldt, stelt dat het plan in een ‘consolidatiegebied’ ligt. Het bouwplan moet met andere woorden passen ‘in het verhaal van de stedenbouwkundige opzet’ van het gebied. De maximale bouwhoogte moet beperkt blijven tot tweemaal de gemiddelde hoogte in het gebied, op deze locatie dus acht bouwlagen (25 meter).

Het bouwplan is in alle opzichten in strijd met de bovengenoemde randvoorwaarden. De planopzet kenmerkt zich namelijk door vier massieve alzijdige blokken op een half verhoogd plateau van 1,5 meter, met daaronder een parkeergarage. De maatvoering wijkt beduidend af van de verkavelingsopzet van de wijk, zelfs de Laan van Braat blijft een doodlopende straat. Bovendien is de maximale bouwhoogte geen 25 meter, maar liefst 32 meter.

Het plan is veel te massaal. De ‘floor space index’ (fsi, een maat voor bouwdichtheid) van het bouwplan bedraagt circa 2 in een omgeving met een fsi van circa 1,25. Over de wijk als geheel zou de fsi door dit plan stijgen; in de directe omgeving ervan is sprake van een grote toename met negatieve effecten op de omgeving. Ook zo bezien past het bouwplan totaal niet in de omgeving. De artist impression (zie bijlage) spreekt in dat opzicht voor zich.

Deze afwijkende planopzet heeft negatieve effecten op de omgeving - zie verder onze punten hierover. Uit diverse studies door DP6 architectuurstudio en door een stedenbouwkundige die namens de bewoners een alternatief plan heeft voorbereid, blijkt dat er wel degelijk een haalbaar en passend plan is te realiseren dat wél voldoet aan alle geldende randvoorwaarden en uitgangspunten.

## **Plan in strijd met provinciale regels**

Het bestemmingsplan is in strijd met regelgeving van de provincie over de kwaliteit van de leefomgeving, in het bijzonder de Omgevingsverordening Zuid-Holland<sup>7</sup>. Het gaat hier immers om een transformatie van het gebied waarvoor een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld.

De Omgevingsverordening stelt “Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door [...] een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart [...]”. Aan deze eis wordt niet voldaan.

---

<sup>6</sup> [https://media.delft.nl/raad/commissies/duurzaamheid/2005/Nota/d\\_2005\\_041\\_n.pdf](https://media.delft.nl/raad/commissies/duurzaamheid/2005/Nota/d_2005_041_n.pdf)

<sup>7</sup> <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR622914/3> Verordening van provinciale staten van Zuid-Holland van 20 februari 2019 (PZH-2019-677696264) houdende regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving (Omgevingsverordening Zuid-Holland) § 6.2.2 Ruimtelijke kwaliteit, in het bijzonder artikel 6.9, eerste lid, sub c.

## Vraag

Bent u bereid het college te verzoeken de haalbaarheid van een alternatief plan dat beter aansluit op de omgeving serieus na te gaan? Bent u bereid na te gaan wat het draagvlak voor het plan en een alternatief plan in de omgeving is?<sup>8</sup>

## Geen integrale planvorming, strijd met mer-plicht

Het plangebied is gelegen in het huidige bestemmingsplangebied Schieoevers Noord<sup>9</sup>. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Hoek Zuideinde Abtswoudseweg valt te lezen: “Het beoogde woningbouwplan heeft geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten de projectlocatie.” Er is inderdaad geen eerdere samenhangende visie ontwikkeld voor het gebied waar nu op ad-hoc basis postzegelbestemmingsplannen voor worden gemaakt. Om deze reden is bij motie door vijf partijen in 2018 gevraagd om een dergelijke visie. Daarvoor waren tenminste twee mogelijkheden: als onderdeel van het Ontwikkelplan Schieoevers Noord en als onderdeel van de Omgevingsvisie Delft 2040. Geen van beide kansen is benut. Een visie op het gebied ontbreekt dus.

Het MER Schieoevers Noord is eerder dit jaar niet geaccepteerd door de Raad van State omdat het bestemmingsplan voor Tiny houses niet wordt gezien als het begin van een stedelijke ontwikkelopgave voor het Schieoeversgebied. Het bestemmingsplan Hoek Abtswoudseweg Zuideinde heeft daar echter wel alle kenmerken van. Het is geen onderdeel van het MER Schieoevers omdat de ontwikkeling uitsluitend wonen zou betreffen. In de toelichting op het plan lezen we echter: “Hier wordt een geleidelijke transformatie beoogd naar een gemengd stedelijk gebied met wonen, werken, recreatie en voorzieningen.” Het ontlopen van de mer-plicht voor dit plan kan dan ook verstrekken gevolgen hebben als de Raad van State opnieuw zal oordelen dat de raad van Delft een onjuiste beslissing heeft genomen<sup>10</sup>.

## Vraag

Bent u bereid een deskundig en onafhankelijk oordeel te zoeken over de mer-plicht voor dit project? Te denken valt aan de onafhankelijke Commissie voor de m.e.r.

## Geen goede verkeersoplossingen, gevaar voor het drukke fietsverkeer

Het bouwplan omvat 120 woningen op een half verdiepte parkeergarage voor 124 auto's en op eigen terrein ruimte voor 24 bezoekersparkeerplaatsen. Het zal duidelijk zijn dat een plan van deze omvang een grote verkeersaantrekkende werking heeft: naast personenauto's zal dagelijks sprake zijn van een groot aantal bestel- en vrachtauto's van bezorgdiensten, verhuisauto's, onderhoudsvoertuigen,

<sup>8</sup> Zie ook de voorwaarde voor zulke initiatieven in het voorstel voor de Verordening participatie en uitdaagrecht gemeente Delft 2022, Artikel 6.c. vereist een indicatie van het draagvlak onder belanghebbende inwoners. <https://delft.notubiz.nl/document/10459518/1/Verordening%20participatie%20en%20uitdaagrecht%20Delft%202022>

<sup>9</sup> <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0503.BP0016-2001>

<sup>10</sup> Zie <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@124826/201907163-1-r3/> onder Conclusie “De Afdeling ziet in dit geval aanleiding om over te gaan tot een proceskostenveroordeling, omdat het onjuiste standpunt van de raad over de m.e.r.-plichtigheid van het voorliggende plan ertoe heeft geleid dat [appellante sub 2] en anderen beroep hebben ingesteld tegen de bestreden besluiten.”

vuilnisauto's, enz. Uit een nauwkeurige beoordeling van de verkeersopzet blijkt dat deze leidt tot gevaarstelling voor de omgeving.

Het huidige drukke fietsverkeer op het Zuideinde - op dit moment de drukste fietsroute van Delft<sup>11</sup> - maakt een dergelijke gekozen oplossing voor een in- en uitrit van autoverkeer zeer onwenselijk. Het ontwerp staat ook op gespannen voet met de ontwerpcriteria voor een hoofdfietsroute. De uitkomst van eerder overleg was uit te gaan van twee in- en uitritten. De nu de geplande in- en uitrit aan het Zuideinde kan niet veilig worden uitgevoerd. Een alternatieve , tweede in- en uitrit moet worden uitgewerkt en het plan zal op dit punt moeten worden aangepast.

Wij pleiten er voor het bouwplan (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) zo te wijzigen dat de tweede in- en uitrit aan de Abtswoudseweg zal komen te liggen, zo ver mogelijk vanaf de kruising met het Zuideinde.

De Abtswoudseweg is onlangs gewijzigd in een fietsstraat met groenstroken. Het profiel van deze weg is daarbij verbreed waardoor extra ruimte voor verkeer en groen is ontstaan. De intensiteit van het fietsverkeer is echter lager dan dat van het Zuideinde en zal mogelijk nog afnemen als de Gelatinebrug is gerealiseerd. Zodoende kan ruimte worden gemaakt voor verkeer dat van de in- en uitrit naar het project Zuideinde gebruik maakt richting Deltaweg / Nieuwe Gracht. Dit verkeer zal toch al van de Abtswoudseweg gebruik maken. Een goed ontworpen in- en uitrit is hier mogelijk.

De conclusie van de verkeerskundige beoordeling, onderschreven door een verkeersexpert, is dat de verkeersonderdelen van het plan niet voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

## **Vraag**

Wij vragen u betere oplossingen voor het verkeer alsnog te onderzoeken en pas te besluiten na dit onderzoek.

## **Geen borging van groen in plan, geen eisen op het gebied van natuurinclusief bouwen**

Het plan toont in de artist impressions veel groen, ook op plaatsen waar dit niet komt, zie ter illustratie de misleidende impressie in de Kennisgeving ontwerp bestemmingsplan Hoek Abtswoudseweg – Zuideinde (zie bijlage). De planvoorschriften voor het groen dat voorzien is volgens de tekeningen laten daarbij ruimte om een niet-groene invulling aan deze bestemming te geven. De planvoorschriften schrijven met andere woorden geen groenvoorziening voor zoals wel het geval is voor waterberging.

---

<sup>11</sup> volgens MRDH 2030 wordt uitgegaan van een groei tot wel 12.100 fietsbewegingen per etmaal

Hoewel in het plan aandacht wordt besteed aan circulair bouwen, zijn geen specifieke voorschriften opgenomen over natuurinclusief bouwen. Dit wordt echter wel voorgeschreven vanuit gemeentelijk beleid.<sup>12</sup>

## **Vraag**

Bent u op bereid het plan alsnog op zodanige wijze aan te passen dat planvoorschriften worden opgenomen die groen en natuurinclusief bouwen borgen?

## **Conclusie**

Wij zijn van mening op grond van het voorgaande dat het ontwerpplan en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken in samenhang met de gevolgde procedure, zodanige gebreken vertonen dat de raad zich daarop bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet op mag baseren en dat het college daarmee de omgevingsvergunning niet dient te verlenen.

Gelet op het bovenstaande verzoeken ondergetekenden u om:

1. de gronden van onze zienswijze gegrond te verklaren,
2. het college te verzoeken het plan op zodanige wijze aan te passen dat geen sprake meer is van onaanvaardbare gebreken.

Hoogachtend,

voorzitter Belangenvereniging TU Noord

secretaris Belangenvereniging TU Noord

---

<sup>12</sup> Zie <https://delft.notubiz.nl/document/9604798/1#search=%22kader%20natuurinclusief%20bouwen%22> en Het Kader Natuurinclusief Bouwen <https://delft.notubiz.nl/document/10058464/1#search=%22kader%20natuurinclusief%20bouwen%22>

## Bijlage



Beeld van het plangebied gezien vanaf de Schie; karakteristiek is de kleinschalige, gemengde bebouwing



Suggestie van veel groen dat er niet is of zal komen

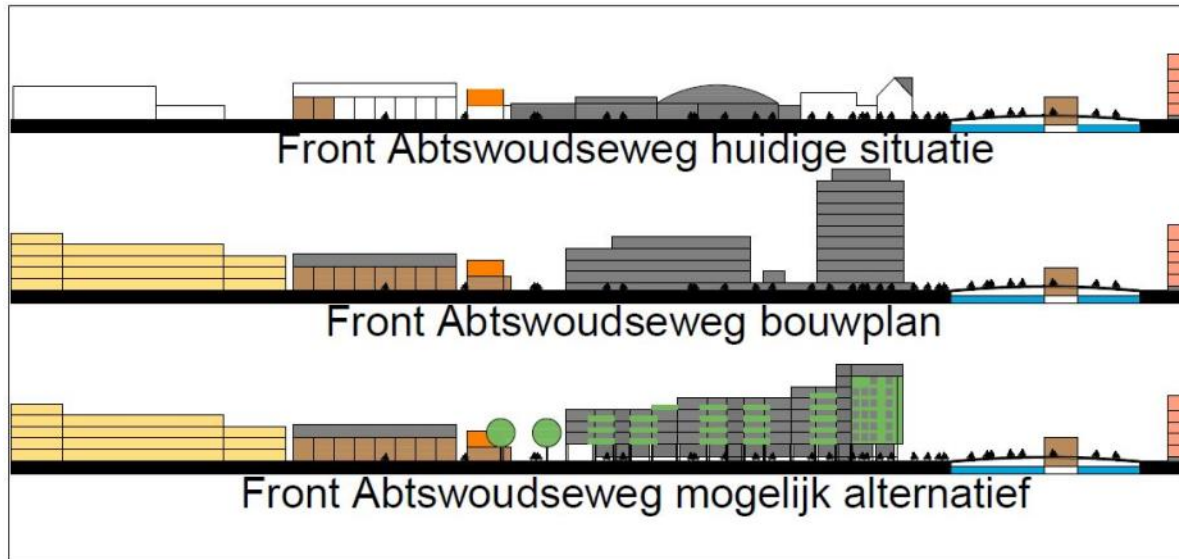
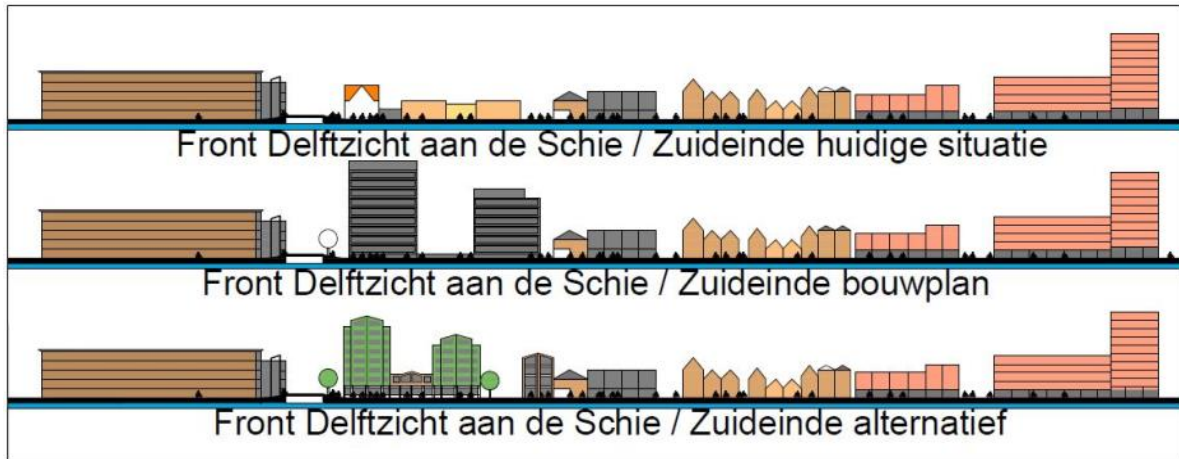


Artist impression van de hoogbouw aan de Schie



Schets waaruit blijkt dat het hoogbouwplan niet in de omgeving past





Schematische weergave van het plangebied, voorgenumen plan en alternatief