



Commissie voor de
milieueffectrapportage

Transformatie Schieoevers–Noord gemeente Delft

Toetsingsadvies over het milieueffectrapport en de aanvulling daarop

16 mei 2019 / projectnummer: 3283



1 Advies over het MER en de aanvulling in het kort

De gemeente Delft wil op de Schieoevers Noord het huidige bedrijventerrein transformeren in een werk-woongebied (figuur 1). Er zijn vijf ambities geformuleerd: duurzame omgeving, ruimte voor bestaande en nieuwe bedrijvigheid, levendig gemengd stedelijk gebied, bereikbaarheid en gezonde omgeving. De ambities worden begrensd door harde kaders (wet- en regelgeving en beleidsuitspraken) en zachte kaders. Gedurende een periode van 10 jaar mogen op een deel van het terrein tijdelijk 'Tiny Houses' worden gerealiseerd voor wonen en werken. Voor de transformatie heeft de gemeente een (concept)-ontwikkelplan en een bijbehorend milieueffectrapport (MER) op laten stellen.

De Commissie signaleerde in een eerder advies dat de navolgbaarheid, het monitoringsplan, de informatie over de gedeeltelijke transformatie en gezondheidseffecten onduidelijk waren. De gemeenteraad heeft daarop het MER aan laten vullen en de Commissie gevraagd de kwaliteit ervan te beoordelen.

Wat laat het aangevulde MER zien?

Het ontwikkelplan voor Schieoevers Noord is nog zeer globaal. Duidelijk is dat werken en wonen gemengd worden. Het MER is gebruikt om een spelregelkader te maken voor het ontwikkelplan. Dit kader biedt de randvoorwaarden en overige spelregels voor alle toekomstige ontwikkelingen op Schieoevers Noord in de komende decennia. In het MER is met twee scenario's gewerkt voor de situatie waarin de transformatie compleet is: 'maximaal wonen' en 'maximaal werken'. Hieruit blijkt dat deze scenario's kunnen leiden tot hinder zoals geluidsoverlast of te lage bereikbaarheid.

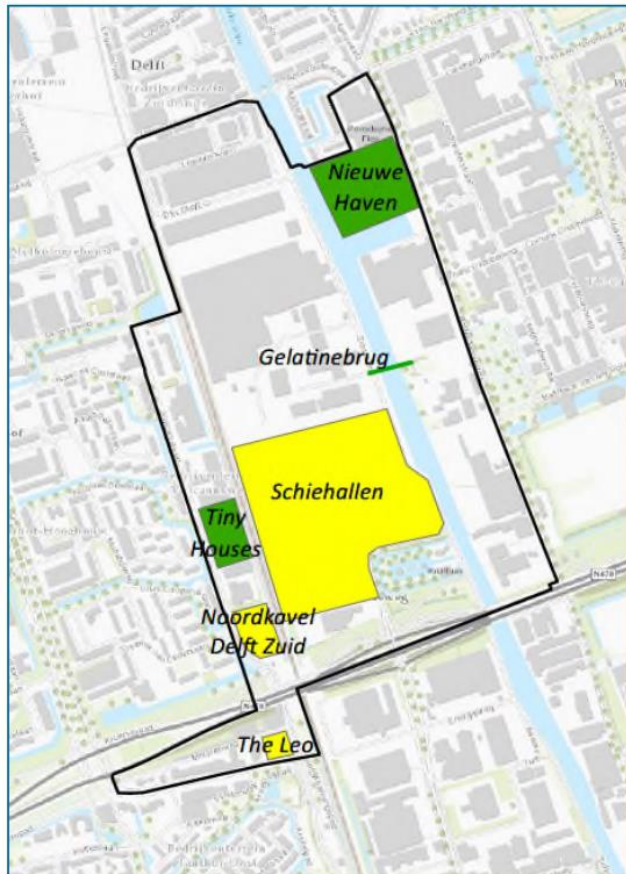
Het tussentijdse scenario laat zien dat er tijdens de gedeeltelijke transformatie meer geluidshinder te verwachten is dan in de programmascenario's. Voor mobiliteit zijn juist minder problemen te verwachten.

Het opstellen van het monitoringsplan is nu onderdeel van de randvoorwaarden.

De eerste ontwikkeling, de tijdelijke vestiging van maximaal 40 Tiny Houses, is in meer detail onderzocht. Hieruit blijkt onder andere dat het spoor langs de locatie voor een overschrijding van de maximale grenswaarden voor geluid kan zorgen op de bewoners van de Tiny Houses. Door een geluidsscherm te plaatsen blijkt aan de juridische normstelling voor geluid voldaan te kunnen worden.

Wat is het advies van de Commissie

Het aangevulde MER is beter navolgbaar. **Nu het aangevulde MER aangeeft dat een aantal milieueffecten in de gedeeltelijke transformatie nadeliger kunnen zijn dan in de programmascenario's en nu het monitoringsplan een randvoorwaarde is binnen het spelregelkader, is er naar de mening van de Commissie voldoende milieu informatie beschikbaar om een goed onderbouwd besluit te kunnen nemen over het spelregelkader als onderdeel van het ontwikkelplan Schieoevers Noord en over het bestemmingsplan voor de tijdelijke Tiny Houses. De Commissie onderschrijft dat het monitoringsplan essentieel is.** In het volgende hoofdstuk plaatst de Commissie nog enkele aanbevelingen bij verschillende onderdelen.



Figuur 1 – concrete (groen) en beoogde (geel) ontwikkelingen in Schieoevers Noord (MER)

Achtergrond

De gemeente Delft heeft de ambitie om het huidige bedrijventerrein Schieoevers Noord geleidelijk te laten transformeren naar een intensief werk-woongebied. Op korte termijn verwacht de gemeente ontwikkelingen aan een deel van de Vulcanusweg (Tiny Houses), Schiekwartier (eengezinswoningen en appartementen) en Schiehallen (gemengde werk-woonlocatie).

Gekoppeld aan de ambitie voor het gehele terrein is voor een deelgebied een bestemmingsplan verbrede reikwijdte voor de Tiny Houses opgesteld. Dit maakt het volgende mogelijk: Tiny Houses waar werken en wonen gecombineerd word via een tijdelijke bestemming voor tien jaar. Daarna vervalt deze bestemming en worden (met een afwijkingsbevoegdheid) bedrijven met milieucategorie 3.1 en 3.2 realiseerbaar (definitieve bestemming). Om de besluitvorming over de transformatie te ondersteunen volgt de gemeente de m.e.r.-procedure.

Waarom een advies?

De onafhankelijke Commissie m.e.r. is bij wet ingesteld en adviseert over de inhoud en de kwaliteit van het MER. Zij stelt voor ieder project een werkgroep samen van onafhankelijke deskundigen. De Commissie schrijft geen milieueffectrapporten, dat doet de initiatiefnemer. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Delft, besluit over het ontwikkelplan en het bestemmingsplan.

De Commissie heeft beoordeeld of de kwaliteit van dit aangevulde MER voldoende is om de milieu-informatie bij het vaststellen van het spelregelkader mee te wegen. Daarnaast heeft de Commissie de kwaliteit van het onderzoek naar de milieueffecten voor het Bestemmingsplan Tiny Houses beoordeeld.

Eerdere adviezen

De Commissie heeft eerder adviezen gegeven over de inhoud van het MER en over de kwaliteit van de informatie in de eerdere versie van het MER. De samenstelling en de werkwijze van de werkgroep van de Commissie en verdere projectgegevens staan in bijlage 1 van dit advies. U vindt de projectstukken die bij het advies zijn gebruikt en de eerdere adviezen door nummer 3283 op www.commissiemer.nl in te vullen in het zoekvak.

2 Toelichting op het advies

In dit hoofdstuk licht de Commissie haar beoordeling toe. Ook signaleert zij nog enkele resterende onduidelijkheden. Naar het oordeel van de Commissie zijn die niet zodanig dat zij de beoogde besluitvorming met betrekking tot het ontwikkelplan respectievelijk de Tiny Houses in de weg staan. Beantwoording van die vragen tijdens het verdere proces kan echter wel de kwaliteit van de besluitvorming verbeteren.

2.1 Spelregelkader voor het ontwikkelplan

2.1.1 Monitoring

Het spelregelkader behorend bij het aangevulde MER is gewijzigd ten opzicht van het eerdere concept-MER: in een aantal gevallen betreft het een verlichting van de eisen, zoals in het geval van waterberging, waarbij de doelmatigheid wel geborgd blijft. Wel is het opstellen van een monitoringsplan als randvoorwaarde opgenomen. In het aangevulde MER is dan ook een uitgebreidere paragraaf over monitoring opgenomen, waar voornamelijk op procesniveau is uitgewerkt hoe in een later stadium monitoring en evaluatie kunnen plaats vinden. Bovendien zijn enkele suggesties gedaan voor concrete invulling van het monitoringplan. De Commissie merkt op dat dit plan een essentieel instrument is om de kwaliteit van de leefomgeving te kunnen borgen. Hieronder geeft zij enkele aanbevelingen om het monitoringsplan verder te specificeren en optimaal te gebruiken:

- De resultaten van de monitoring kunnen niet alleen benut worden voor de beoogde tweejaarlijkse evaluatie, maar ook voor het verschaffen van de benodigde data voor een deelplan of -ontwikkeling (vooruitkijkend).
- De leefomgevingsfoto biedt nuttige informatie voor de monitoring. Het spelregelkader omvat echter meer aandachtspunten dan de foto. Zo staat in het spelregelkader dat speelplekken, sportvoorzieningen en groene parken worden aangelegd, ter bevordering van bewegen, ontmoetingen en een groene leefomgeving, maar dit is nog niet opgenomen in de foto van de leefomgeving. De Commissie beveelt aan om het monitoringplan (en daarmee de actualisatie van de foto) zodanig in te richten dat een en ander aansluit op het spelregelkader.
- In het proces, zoals nu in het aangevulde MER omschreven, is nog weinig aandacht voor mogelijke maatregelen achter de hand. Dergelijke maatregelen kunnen worden ingezet wanneer resultaten achterblijven bij de ambities. Dit kan variëren van een aanpassing van het spelregelkader tot het (tijdelijk) stopzetten van de ontwikkeling.
- De monitoringsparagraaf geeft aan dat beleving van hinder een thema is dat aandacht verdient. De Commissie onderschrijft dit uitgangspunt. Terecht wordt geconstateerd dat

de beleving van hinder in een stedelijke omgeving anders is dan op bijvoorbeeld een landgoed. Onderzoek in het plangebied naar de beleving van de leefbaarheid bij bewoners/gebruikers geeft inzicht en kan leiden tot aangepaste spelregels.

2.1.2 Milieueffecten in programmascenario's

Lage milieugezondheidskwaliteit

Uit het aangevulde MER blijkt dat op de Schieoevers Noord na transformatie een relatief lage milieugezondheidskwaliteit te verwachten is vanwege de hoge belasting met geluid en luchtverontreiniging. De uitwerking hiervan had consistentere en gedetailleerder gekund, dit om duidelijk te maken welke milieugezondheids- en leefbaarheidseffecten precies te verwachten zijn. Ook zou dit het inzetten van mitigerende maatregelen vergemakkelijken, wanneer dat nodig zou blijken. Een voorbeeld is de geluidskaart waarbij 'voldoen aan verhoogde waarde' als oranje is gepresenteerd, terwijl zelfs onder de -niet verhoogde- normen milieugezondheidseffecten kunnen optreden. Dit kan ten onrechte de indruk wekken dat er geen (ernstige) effecten voor de gezondheid kunnen optreden bij dergelijke waarden. Op de Gezondheidseffectscore-kaarten worden dezelfde kleuren gebruikt, terwijl de klasseindeling verschilt. Dit kan verwarrend zijn voor de lezer.

Mobiliteitsproblemen

Voor mobiliteit is het voorkeursalternatief 'A3-Mobiliteitsshiftpakket' gekozen. Het aangevulde MER geeft echter onvoldoende inzicht in het effect van dit maatregelenpakket. Hoewel het duidelijk is dat dit pakket het meest bijdraagt aan de hoofdkeuze mobiliteit, blijft het onduidelijk of de mobiliteitsproblemen inderdaad voldoende opgelost worden. De Commissie beveelt aan om aan te geven of de gesignaleerde knelpunten in de twee onderzochte scenario's niet optreden met het voorkeursalternatief 'A3- Mobiliteitsshiftpakket'.

Water en klimaat

De Commissie merkt daarnaast op dat voor water en klimaat concrete suggesties worden gedaan om onaanvaardbare situaties bij extreme buien te voorkomen. De gemeente houdt rekening met buien tot 60 millimeter per dag (extreme neerslag). In het aangevulde MER wordt echter nog niet ingegaan op de mogelijkheden van waterberging. De Commissie geeft in overweging om dit op alsnog te doen, omdat zeker een centrale aanpak van waterberging (vaak ondergronds) substantieel ruimtegebruik en coördinatie vraagt.

2.1.3 Botsproef gedeeltelijke transformatie

In het eerdere concept-MER werd onvoldoende rekening gehouden met een gedeeltelijke transformatie. Dit is echter wel van belang omdat wonen en werken gemengd worden, en er vermoedelijk gedurende lange tijd een overgangsfase is waarbij bestaande bedrijven nog niet allemaal zijn vertrokken en het woningbouwprogramma al gedeeltelijk wordt ingevuld. Bestaande bedrijven kunnen dan voor overlast zorgen voor inwoners van het gebied. In het aangevulde MER is een 'botsproef' toegevoegd. Hieruit blijkt dat de milieugezondheidskwaliteit weliswaar op termijn verbetert, nadat bedrijven zijn verplaatst, maar dat tot die tijd de milieugezondheids- en leefbaarheidskwaliteit relatief laag zal zijn. Voor mobiliteit wordt (begrijpelijk) geconstateerd dat er minder knelpunten te verwachten zijn dan bij de volledig uitgevoerde transformatie, omdat slechts een gedeelte van het programma ingevuld is.

De botsproef geeft waardevolle informatie voor de besluitvorming. Commissie beveelt daarom aan om bij het tussenmodel aan te geven met welke aantallen woningen en arbeidsplaatsen in het tussenmodel gerekend is zodat de hinder die zich volgens de botsproef voordoet voorkomen kan worden met een andere sturing. Als, net als bij de programmascenario's, duidelijk is op welke FSI en FMI¹ gestuurd is kunnen eventueel mitigerende maatregelen genomen worden.

2.2 Bestemmingsplan Tiny houses

Het aangevulde MER laat zien dat voor de tijdelijke bestemming Tiny Houses onder andere nadelige geluidseffecten te verwachten zijn. Er is voldoende informatie beschikbaar om te kunnen besluiten over dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

De Commissie wijst nadrukkelijk op het bijzondere karakter van dit bestemmingsplan in het kader van het spelregelkader voor de ontwikkelingen op Schieoevers Noord. Het Bestemmingsplan Tiny Houses voldoet namelijk niet aan de ambitie 'gezonde leefomgeving'. Ook de woondichtheden zijn niet representatief voor het programma (FSI 0,4 in plaats van maximaal 2,14). De Commissie wijst erop dat meer van dergelijke bestemmingsplannen ervoor kunnen zorgen dat de doelen voor Schieoevers Noord niet gehaald worden. Zij beveelt aan in de spelregels een waarborg in te bouwen om een 'ondergrens' voor het programma te kunnen realiseren.

¹ FSI betreft de mate van verdichting/bouwlagen en FMI de mate van menging van functies.

BIJLAGE 1: Projectgegevens toetsing

Toetsing door de Commissie

De Commissie bestaat uit een werkgroep van deskundigen. Deze werkgroep beoordeelt of het MER de benodigde milieu-informatie bevat en of deze juist is. Als er informatie ontbreekt of onjuist is, beoordeelt de Commissie of zij die essentieel vindt. Dat is het geval als aanvullende informatie in haar ogen kan leiden tot andere afwegingen. Dan adviseert de Commissie de ontbrekende of gecorrigeerde informatie alsnog beschikbaar te stellen, voordat het besluit wordt genomen. Om zich goed op de hoogte te stellen van de situatie heeft de werkgroep het gebied bezocht waar milieugevolgen kunnen optreden. Meer informatie over de [Commissie](#) en over haar [werkwijze](#) vindt u op onze website.

Samenstelling van de werkgroep

Bij dit project bestaat de werkgroep uit:

dr. Loes Geelen PhD.

dr. Hasse Goosen

ir. Jan Jaap de Graeff (voorzitter)

ir. Gerard Jan Hellinga

ir. Henk Otte

Marianne Schuerhoff MSc (secretaris)

Besluiten waarvoor dit milieueffectrapport is opgesteld

Ontwikkelplan Schieoevers Noord en bestemmingsplan Tiny Houses Vulcanusweg.

Waarom wordt hiervoor een milieueffectrapport opgesteld?

Voor activiteiten die grote milieugevolgen kunnen hebben, kan in Nederland een MER vereist zijn. De bijlagen C en D bij het Besluit milieueffectrapportage geven aan om welke [activiteiten](#) het gaat. Voor deze procedure gaat het in ieder geval om de activiteit D11.2, "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Daarom is een plan-MER opgesteld.

Bevoegd gezag besluiten

Gemeenteraad Delft.

Initiatiefnemer besluiten

College van Burgemeester en Wethouders Delft.

Heeft de Commissie ook zienswijzen en adviezen bij haar advies betrokken?

Het bevoegd gezag heeft de Commissie niet in de gelegenheid gesteld om zienswijzen en adviezen bij haar advies te betrekken.

Waar vind ik de stukken die de Commissie heeft beoordeeld?

U vindt de projectstukken die bij het advies zijn gebruikt, door op www.commissiemer.nl projectnummer [3283](#) in te vullen in het zoekvak.

Commissie voor de milieueffectrapportage
A. v. Schendelstraat 760
3511 MK Utrecht

t 030-2347666
e mer@eia.nl
w commissiemer.nl

