

Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad

Van : college van B&W
Datum : 28-05-2019
Pfh. : Bas Vollebregt & Stephan Brandligt
Steller : M. Gulmus & P. Kramer
tel.nr. : 0653634036 (M. Gulmus) 0653574238 (P. Kramer)
e-mail : m.gulmus@delft.nl en pkramer@delft.nl
Registratie nr. : 3955463
BBV : 3955452
Griffiennr. : 1923423
Onderwerp : vaststelling bestemmingsplan Tiny Houses & het aanvaarden van het milieueffectrapport Schieoevers Noord.

Gevraagde beslissing:

MER:

1. Kennis te nemen van 10 zienswijzen die naar aanleiding van de terinzagelegging van het concept Milieueffectrapportage (MER) Schieoevers-Noord, gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Tiny Houses, zijn ingebracht en deze te betrekken bij voorliggende besluitvorming.
2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispoint 1 te beantwoorden overeenkomstig de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen MER Schieoevers-Noord welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. Kennis te nemen van het positieve toetsingsadvies van de commissie voor de m.e.r. en het advies te betrekken bij de verdere besluitvorming;
4. Het milieueffectrapport (MER) Schieoevers-Noord en de daarin getrokken conclusies te aanvaarden;
5. A. het spelregelkader Schieoevers-Noord dat als bijlage 1 deel uitmaakt van het MER, met de daarbij behorende digitale leefomgevingsfoto vast te stellen als toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied Schieoevers-Noord,
B. de bevoegdheid om technische en beleidsneutrale wijzigingen in het spelregelkader en de daarbij behorende digitale leefomgevingsfoto door te voeren te mandateren aan het College van B&W.
6. De werking van het MER Schieoevers Noord zoals beschreven in het MER Schieoevers Noord te gaan monitoren, en daarvoor binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Tiny Houses een monitoringsplan vast te stellen.

Bestemmingsplan:

1. De indieners van de zienswijzen 1 tot en met 7 met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan in hun *zienswijzen* te ontvangen.
2. Aan de zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen;
3. Het bestemmingsplan Tiny Houses met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0066-2001 inclusief de Nota van zienswijzen conform de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening langs elektronische weg vast te stellen, waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO.0503.BP0066-2001 als ondergrond is gebruikt;
4. De analoge verbeelding van het bestemmingplan Tiny Houses vast te stellen;

5. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat:
 - a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
 - b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
 - c. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels met betrekking tot locatie-eisen en de uitvoerbaarheid van het plan niet noodzakelijk is.
6. Het bestemmingsplan Tiny Houses gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen zijn ambtshalve of naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en betreffen de volgende:

A. Voor wat betreft de verbeelding de wijzigingen, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte wijzigingenkaart. Het gaat om de volgende wijzigingen:

1. De aanduiding wetgevingszone- voorwaardelijke verplichting is aangepast.
De aanduiding heeft betrekking op het gebied waar een geluidscherm wordt geplaatst. De aanduiding is aangepast omdat aan de zuidkant van het plangebied ruimte is vrijgehouden voor een tijdelijke bouwweg ten behoeve van de spoorverdubbeling.
2. De aanduiding wetgevingszone- voorwaardelijke verplichting is richting het bouwvlak verplaatst.
Een deel van het terrein wordt door ProRail gebruikt als werkterrein voor de spoorverdubbeling. Over de uitvoering van de werkzaamheden zijn afspraken gemaakt met de uitvoerders. De zone waar het geluidscherm komt, schuift naar aanleiding van deze afspraken op zodat er voldoende ruimte is voor de werkzaamheden.
3. De bestemming Water loopt niet recht door maar heeft een ronde buiging aan beide uiteinden.
Dit is overgenomen uit het Tracébesluit voor de spoorverdubbeling.
4. De bestemming 'Gemengd- Voorlopige bestemming' (oud) is gewijzigd in 'Gemengd- Voorlopig'.
Dit is een tekstuele wijziging.
5. De benaming Tiny houses is gewijzigd in Tiny Houses.
Dit is een tekstuele wijziging.

B. Voor wat betreft de regels de volgende wijzigingen:

1. Na artikel 1.26 is een nieuw artikel 1.27 toegevoegd dat luidt als volgt:
*'1.27 bouwzone
Bouwwegen en bouwterreinen die tijdelijk nodig zijn voor de realisering van de spooruitbreiding ingevolge het Tracébesluit Programma Hoogfrequent Spoorvervoer viersporigheid Rijswijk-Delft Zuid.'*

Onder bestemming Gemengd-Voorlopig is het begrip 'bouwzone' opgenomen.

De daarna volgende begripsbepalingen zijn hernummerd.
2. De definitie van het begrip 'peil' in artikel 1.59 is gewijzigd in de standaarddefinitie. Deze luidt als volgt:
1.59 peil

*'voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld';*

Dit is de standaarddefinitie die in bestemmingsplannen wordt gehanteerd.

3. In artikel 1.62 is de bijzin *'Het is onderdeel van een leefstijl waar bewoners bewust voor kiezen'* geschrapt.

Deze bijzin is in ruimtelijke zin niet van belang.

4. Na artikel 1.63 is een nieuw artikel 1.64 woonoppervlak toegevoegd.

'1.64 woonoppervlak

De oppervlakte van de leefruimten in een woning.'

Het begrip woonoppervlak komt voor in artikel 4.

5. De volgorde van artikel 3 en artikel 4 is gewijzigd.

- a. Het oude artikel 3 is het nieuwe artikel 4 en andersom.

Dit is een tekstuele correctie.

De daarna volgende artikelen zijn hernummerd.

- b. In artikel 4 (nieuw) is het woord *bestemming* in *Gemengd- Voorlopige bestemming* geschrapt en is *Voorlopige* gewijzigd in *Voorlopig*.

Dit is een tekstuele correctie.

- c. Aan artikel 4.1 is na sub j een nieuw sub k 'bouwzone' toegevoegd.

Hiermee is in het bestemmingsplan de bouwzone ten behoeve van de werkzaamheden aan de realisering van de spoorverdubbeling ingevolge het Tracébesluit Programma Hoogfrequent Spoorvervoer viersporigheid Rijswijk-Delft-Zuid juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

Naar aanleiding van zienswijzen is de 'bouwzone' expliciet opgenomen.

De daarna volgende sub-leden zijn hernummerd.

- d. In artikel 4.1 sub m (nieuw) zijn de woorden 'op het bouwperceel' gewijzigd in 'in het plangebied' en is het maximaal aantal tiny houses dat is toegestaan van 60 naar 40 verlaagd.

Dit is een ambtshalve wijziging. Bij de uitwerking van de plannen is gebleken dat gezien het experimentele karakter van dit project het maximale aantal van 60 niet reëel is. Bovendien zijn onder de bestemming 'Gemengd- Voorlopig' meerdere functies toegestaan zodat een gemengd gebied ontstaat. Met een maximaal aantal van 60 tiny houses is dit niet haalbaar.

- e. In artikel 4.1 sub n is de verwijzing naar lid 3.1 gewijzigd in 4.1. Dit is vanwege de gewijzigde volgorde van de artikelen 3 en 4. Ook in dit lid zijn de woorden 'op het bouwperceel' gewijzigd in 'in het plangebied'.

Dit is een tekstuele wijziging.

6. In artikel 4.2 is de verwijzing naar artikel 8 gewijzigd in artikel 7.

Dit is een tekstuele aanpassing.

- a. In artikel 4.2 sub b is 'bvo van maximaal 45 m2 en' geschrapt.

Er bestaan tiny houses die een bvo van meer dan 45 m2 hebben. Voor deze tiny houses betekent dit dat niet kan worden voldaan aan de regels. Om deze tiny houses niet uit te sluiten is in de planregels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

- b. Na sublid c is een nieuw sublid d toegevoegd. Dit luidt als volgt:
'voor geluidwerende voorzieningen geldt een maximale hoogte van 9 meter.'
Door middel van dit sublid wordt een uitzondering gemaakt op de algemene bouwhoogte van maximaal 6 meter.
Het daarop volgende sublid is hernummerd.

- 7. Artikel 4.3 (nieuw) is het oude artikel 3.3. De hernummering heeft geleid tot deze wijziging.
 - a. Artikel 4.3.1 is het oude 3.3.1. De verwijzing in artikel 4.3.1 is gewijzigd in 4.1.
 - b. Artikel 4.3.2 is het oude artikel 3.3.2.
 - c. In artikel 3.3.2 sub b (oud) is het woord *'activiteiten'* vervangen door *'bedrijven'* in artikel 4.3.2 sub b (nieuw).
De uitsluiting van het MER-plichtige activiteiten is bedoeld voor bedrijfsactiviteiten. Door middel van deze wijziging is dat verduidelijkt.
 - d. Artikel 4.3.3 is het oude artikel 3.3.3.
 - e. In artikel 3.3.3(oud) is de verwijzing naar artikel 9 vervangen door artikel 12 in artikel 4.3.3 (nieuw).
 - f. Artikel 4.3.4 (nieuw) is het oude artikel 3.3.4.
 - g. In artikel 4.3.4 (nieuw) is het woord *'geluid'* van *'geluidscherm'* geschrapt.
 - h. Artikel 3.3.4 (oud)
'Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Gemengd-voorlopige bestemming' voor geluidgevoelige objecten is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan artikel 7.2.'

Dit artikel (4.3.4. nieuw) is in het volgende gewijzigd:

'Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken in het plangebied voor geluidgevoelige objecten is slechts toegestaan indien een aaneengesloten geluidscherm of een andere aaneengesloten geluidwerende voorziening met een hoogte van minimaal 5 meter is gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone-voorwaardelijke verplichting'- en in stand wordt gehouden.'

- 8. Artikel 4.4 en 4.4.1 zijn het oude artikel 3.4 en 3.4.1.
 - a. Artikel 4.4.2 is het oude artikel 3.4.2. De verwijzing in artikel 4.4.2 (nieuw) is gewijzigd van 3.4.1 in 4.4.1.
 - b. Na sublid 4.4.2 is een nieuw sublid 4.4.3 toegevoegd met de volgende tekst:
'4.4.3 Omgevingsvergunning alternatieve geluidmaatregel
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3.4.'
De mogelijkheid voor het afwijken van de voorwaardelijke verplichting past in het experimentele karakter van het project. Hiermee biedt het bestemmingsplan een zekere mate van flexibiliteit met betrekking tot de keuze voor een scherm.
 - c. Na sublid 4.4.3 is een nieuw sublid 4.4.4 toegevoegd met de volgende tekst:
'4.4.4 Voorwaarden afwijken
Van de in 4.4.3 genoemde afwijkingsbevoegdheid kan slechts gebruik worden gemaakt indien een alternatieve geluidvoorziening wordt gerealiseerd en door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat wordt voldaan aan de in bijlage 1 bij de regels genoemde hogere waarden voor spoorweglawaai.'
Deze planregel geeft de voorwaarden weer om gebruik te kunnen maken van de

afwijkingsbevoegdheid. Het toestaan van afwijken is gekoppeld aan een akoestisch onderzoek waarin wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de hogere grenswaarden.

9. Artikel 4.5 (nieuw) is het oude artikel 3.5. De verwijzing in artikel 4.5 is gewijzigd van 3.6 in 4.6 en 3.7 in 4.7.
10. Artikel 4.6 is het oude artikel 3.6.
11. Artikel 4.7 is het oude artikel 3.7. De verwijzing in artikel 3.7 (oud) naar artikel 3.6 is in artikel 4.7 (nieuw) gewijzigd in 4.6.
 - a. In artikel 4.7 sub a is 'tot en met categorie 2' geschrapt.
Dit is een tekstuele wijziging. In artikel 4.9 is de toegestane milieucategorie genoemd.
 - b. Na sublid d is een nieuw sublid e 'bouwzone' toegevoegd.
De bouwzone is op deze manier ook onder de definitieve bestemming planologisch mogelijk. Het daarop volgende sublid is hernummerd.
12. Artikel 4.8 is het oude 3.8 en 4.8.1 is het oude 3.8.1.
 - a. In artikel 4.8.1 sub c is na 75% 'van het bouwvlak' toegevoegd.
Dit is een tekstuele toevoeging t.b.v. de leesbaarheid.
13. Artikel 4.8.2 is het oude artikel 3.8.2.
14. Artikel 4.9 is het oude artikel 3.9 en artikel 4.9.1 is het oude artikel 3.9.1.
 - a. De verwijzing naar artikel 3.7 (oud) is gewijzigd in artikel 4.7 in artikel 4.9 (nieuw).
 - b. Artikel 4.9.2 is het oude artikel 3.9.2. Na artikel 4.9.2 sub f is een nieuw sub g toegevoegd met de volgende tekst:
'nieuwe bedrijven die genoemd zijn in onderdeel C en onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage, in de gevallen als genoemd in kolom 2 van die onderdelen;'
Door middel van deze planregel worden eventuele m.e.r.(beoordelings)-plichtige bedrijven uitgesloten.
Na sub 9 is het artikel hernummerd.
15. Artikel 4.10 is het oude artikel 3.10. De verwijzing in artikel 3.10 (oud) naar artikel 3.9.1 is gewijzigd in artikel 4.9.1 in artikel 4.10 (nieuw).
 - a. Artikel 4.10.2 is het oude artikel 3.10.2. De verwijzing in artikel 3.10.2 (oud) naar artikel 3.10.1 is gewijzigd in artikel 4.10.1 in artikel 4.10.2 (nieuw).
 - b. Artikel 4.10.3 is het oude artikel 3.10.3. De verwijzing in artikel 3.10.3 (oud) naar artikel 3.9.2. is gewijzigd in artikel 4.9.2.
16. De opbouw van hoofdstuk 3 is gewijzigd.

Opbouw oud was:

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

<i>Artikel 7</i>	<i>Algemene aanduidingsregels</i>
<i>Artikel 8</i>	<i>Algemene bouwregels</i>
<i>Artikel 9</i>	<i>Algemene parkeerregels</i>
<i>Artikel 10</i>	<i>Algemene gebruiksregels</i>
<i>Artikel 11</i>	<i>Algemene afwijkingsregels</i>
<i>Artikel 12</i>	<i>Algemene wijzigingsregels</i>

Opbouw hoofdstuk 3 (nieuw) is:

<i>Artikel 6</i>	<i>Anti-dubbeltelregel</i>
<i>Artikel 7</i>	<i>Algemene bouwregels</i>
<i>Artikel 8</i>	<i>Algemene gebruiksregels</i>
<i>Artikel 9</i>	<i>Algemene aanduidingsregels</i>
<i>Artikel 10</i>	<i>Algemene afwijkingsregels</i>

Artikel 11	Algemene wijzigingsregels
Artikel 12	Algemene parkeerregels

Deze wijziging in de opbouw heeft te maken met de regels uit Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) die van toepassing zijn op een bestemmingsplan. Abusievelijk is in eerste instantie niet de juiste opbouw gehanteerd.

Na artikel 6 zijn de daaropvolgende artikelen hernummerd.

17. In artikel 5.2 sub c is het woord ' verbindt' gewijzigd in 'kan verbinden'.

Dit betreft een tekstuele wijziging.

18. In artikel 5.3.5 aanhef is het woord ' verbindt' gewijzigd in 'kan verbinden'.

Dit betreft een tekstuele wijziging.

19. In artikel 7.1 is een nieuw sublid b toegevoegd. Dit lid luidt als volgt:

' In lid a genoemde maximaal toelaatbare bouwhoogten zijn niet van toepassing op tijdelijke bouwwerken ten behoeve van de realisering van de spoorverdubbeling in het kader van het Tracébesluit PHS.'

Door middel van dit lid worden bouwwegen en bouwterreinen ten behoeve van de werkzaamheden aan de spoorverdubbeling uitgezonderd van de algemene bouwregels.

20. Artikel 7.2 (oud) is geschrapt.

De voorwaardelijke verplichting m.b.t. het geluidscherm is opgenomen in artikel 4.3.4.

21. Artikel 10 is het oude artikel 11. Aan artikel 10 (nieuw) is een nieuw sub a toegevoegd met de volgende tekst:

'afwijkingen van de maximaal toegestane woonoppervlakte met ten hoogste 25%.'

Dit is een binnenplanse afwijkmogelijkheid op grond waarvan ook tiny houses die groter zijn dan de maximaal toegestane woonoppervlakte niet per definitie worden uitgesloten van een plek. Wel is ervoor gekozen om hier een maximum van ten hoogste 25% te hanteren. Ook deze aanvulling in de planregels is het gevolg van reeds bestaande tiny houses die serieuze geïnteresseerden zijn.

C. Voor wat betreft de bijlagen bij de regels de volgende wijziging:

1. In het Besluit hogere grenswaarden zijn de hogere grenswaarden vanwege de spoorweg verhoogd van 66 dB naar 68 dB.

De wijziging is het gevolg van het aanvullende akoestisch onderzoek waarbij aan de zuidkant van het plangebied ruimte is vrijgehouden voor een tijdelijke bouwweg ten behoeve van de spoorverdubbeling.

2. In het Besluit hogere grenswaarden is in de verwijzing naar het akoestisch rapport met kenmerk BF8584-112-101-NT20190305-C01 de letter 'C' gewijzigd in 'D'.

De letter C verwijst hier naar de Conceptversie en D naar de Definitieve versie. Het rapport is ongewijzigd gebleven.

D. Voor wat betreft de toelichting de volgende wijzigingen:

De toelichting is aangepast en geactualiseerd. Aan de toelichting is hoofdstuk 5

Milieueffectrapportage toegevoegd waarin wordt ingegaan op het MER Schieoevers

Noord.

7. Het bestemmingsplan en de bijbehorende relevante stukken bekend te maken en ter visie te leggen.

Samenvatting

Ten behoeve van de bouw van 40 tiny houses aan de Vulcanusweg 295-305 is het bestemmingsplan Tiny Houses opgesteld. Het bestemmingsplan heeft een tijdelijk karakter dat de tiny houses maximaal tien jaar toelaat. Er is een m.e.r.-procedure voor Schieoevers-Noord opgesteld om het milieubelang van de beoogde transformatie van Schieoevers-Noord vroegtijdig en volwaardig in de besluitvorming in te brengen.

Het MER Schieoevers-Noord is procedureel gekoppeld aan dit bestemmingsplan, omdat dit het eerste ruimtelijke besluit is dat betrekking heeft op het gebiedsontwikkelingsproject Schieoevers-Noord.

Voorgesteld wordt om het MER te aanvaarden en het bestemmingsplan Tiny Houses en het bij het MER behorende spelregelkader vast te stellen.

1. Aanleiding

Binnen de gemeente Delft is er veel vraag naar locaties voor tiny houses. Door tijdelijk aan de Vulcanusweg ruimte te bieden voor deze experimentele woonvorm komt de gemeente Delft tegemoet aan deze vraag. Bovendien heeft de gemeente Delft de ambitie om het gebied Schieoevers Noord in fasen te transformeren naar een gemengd-stedelijk milieu waar tegelijkertijd gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. De realisatie van tiny houses aan de Vulcanusweg vervult een tijdelijke functie die de verdere ontwikkeling en transformatie op gang kan brengen.

De beoogde gefaseerde transformatie van Schieoevers-Noord van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied voorziet in een omvangrijke woningbouwopgave waarvoor een rechtstreekse m.e.r. beoordelingsplicht geldt. Daarom is de Milieueffectrapportage Schieoevers-Noord (MER) opgesteld, waarin de milieugevolgen van de voorziene transformatie in beeld zijn gebracht en de randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen bij de gebiedsontwikkeling zijn verkend. Die randvoorwaarden zijn opgenomen in het 'spelregelkader Schieoevers-Noord' (bijlage 1 deel bij het MER) en de daarbij behorende leefomgevingsfoto.

Het MER Schieoevers-Noord is procedureel gekoppeld aan dit bestemmingsplan, omdat dit het eerste ruimtelijke besluit is dat betrekking heeft op het gebiedsontwikkelingsproject Schieoevers-Noord.

Voorgesteld wordt om het MER te aanvaarden en het bestemmingsplan, het spelregelkader en de leefomgevingsfoto vast te stellen.

Omdat het om een langlopende ontwikkeling gaat, is het spelregelkader een levend document dat tijdens het proces moet worden geactualiseerd. Inhoudelijke aanpassingen zullen worden voorgelegd aan de raad. Om het project geen vertraging te laten oplopen, wordt voorgesteld om technische en beleidsneutrale wijzigingen te mandateren aan het college.

Om de ontwikkelingen goed te kunnen monitoren en waar nodig bij te kunnen sturen wordt een monitoringsprogramma voor Schieoevers-Noord gemaakt. Onderdeel van het

monitoringsprogramma wordt het opstellen van een tweejaarlijks monitoringsrapport waarmee het college de raad zal informeren over de voortgang van de transformatie en de belangrijkste wijzigingen in de leefomgevingsfoto en het spelregelkader (zie hoofdstuk 11.2 van het MER). Met de monitoring kan sturing worden gegeven aan de ontwikkelingen in het gebied en wordt ervoor gezorgd dat het spelregelkader en de leefomgevingsfoto actueel blijven. Het monitoringsplan zal maximaal 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Tiny Houses aan u raad worden aangeboden ter besluitvorming.

2. Bevoegdheid

Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

De mandaatverlening aan het college voor technische en beleidsneutrale wijzigingen van het spelregelkader en de digitale leefomgevingsfoto volgt uit artikel 10:3 Awb.

3. Historie / relatie met eerdere besluiten/ proces

A. Ontwerpbestemmingsplan

Na verwerking van de reacties uit het overleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wro in ontwerp ter inzage gelegd van 8 november tot en met 19 december 2018 met de mogelijkheid voor een ieder schriftelijk zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is op 20 november 2018 een inloopavond gehouden waarbij deskundigen aanwezig waren voor het beantwoorden van vragen en het geven van nadere toelichting. Op deze avond is de mogelijkheid geboden om een mondelinge zienswijze te geven. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Er zijn in totaal zeven schriftelijke zienswijzen ingediend.

B. Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Tiny Houses wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

De toelichting, de verbeelding en de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn ambtshalve en naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. De wijzigingen van de toelichting en de regels zijn in de beslispunten opgenomen. Aanpassingen op de verbeelding zijn opgenomen op de wijzigingskaart behorend bij dit besluit.

C. Notitie Reikwijdte en Detailniveau Schieoevers-Noord

De Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) MER Schieoevers-Noord

Het college heeft op 28 november 2017 ingestemd met vrijgave van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) MER Schieoevers-Noord voor ter inzagelegging. Hiermee is de m.e.r. procedure gestart. Het doel van de NRD is het beschrijven van de te onderzoeken thema's (reikwijdte) en de wijze waarop onderzoek verricht zal worden (detailniveau) in het MER. De Commissie voor de m.e.r. heeft op 11 april 2018 advies uitgebracht over de reikwijdte en het detailniveau van het MER. Deze Nota is ook ter kennisgeving gestuurd aan de gemeenteraad.

D. Concept MER Schieoevers-Noord

Gedurende de terinzagelegging van het concept MER Schieoevers-Noord zijn hierover 10 zienswijzen ontvangen. Deze zijn tijdig ingediend en kunnen in beschouwing worden genomen.

De zienswijzen zijn in de Nota van Beantwoording zienswijzen en wijzigingen MER voorzien van een beantwoording. Voor de volledige beantwoording wordt hiernaar verwezen.

De belangrijkste wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen zijn:

- a. het MER is aangevuld om de navolgbaarheid te vergroten hoe het spelregelkader tot stand is gekomen, door de beschrijving van de onderzoeksmethodiek in paragraaf 4.1 te herzien. Hier zijn ook de beoordelingsmethodieken nader toegelicht. Door het MER heen zijn deelconclusies explicieter uitgelicht.
- b. Om de effecten van een gedeeltelijke ontwikkeling in beeld te brengen is een botsproef toegevoegd, waarin de effecten van gedeeltelijke transformatie en tijdelijke hinder zijn onderzocht. Ook is in de botsproef de ontwikkeling Tiny Houses Vulcanusweg getoetst aan het spelregelkader, om de milieu informatie met betrekking tot die ontwikkeling aan te vullen en de werking van het spelregelkader te verifiëren. Deze botsproef is opgenomen in hoofdstuk 10.
- c. In paragraaf 11.2 is een nadere uitwerking van het monitoringsplan opgenomen.
- d. Ten slotte zijn er ambtelijke wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van het advies van de Commissie MER doorgevoerd. Een overzicht ervan is te vinden in de Nota Zienswijzen behorende bij het MER.

4. Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Het benutten van de locatie aan de Vulcanusweg voor een experimentele woonvorm met een tijdelijk karakter.

De m.e.r.-procedure Schieoevers-Noord is gekoppeld aan het bestemmingsplan Tiny Houses. De m.e.r.-procedure Schieoevers-Noord is daarmee doorlopen en het MER kan voor alle concrete (toekomstige) ruimtelijke plannen in het plangebied Schieoevers-Noord die binnen de kaders van het MER passen worden gebruikt.

Het aanvaarden van het MER is van groot belang voor de voortgang van de gewenste ontwikkelingen in het gebied. Het gebied kan een grote bijdrage leveren aan het toevoegen van arbeidsplaatsen en voor de woningbouwopgave voor Delft. Zonder MER zouden deze ontwikkelingen in dit gebied stagneren.

5. Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen / kanttekeningen)

Vaststellen van het bestemmingsplan Tiny Houses. Daarnaast het aannemen van het MER Schieoevers Noord en het vaststellen van het spelregelkader en de leefomgevingsfoto.

6. Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

De gemeente heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening in beginsel de verplichting om door middel van een exploitatieplan aan te geven op welke wijze wordt omgegaan met het gemeentelijke kostenverhaal. Een exploitatieplan is in dit geval echter niet noodzakelijk omdat de kosten 'anderszins verzekerd' zijn. De gemeente is eigenaar van de gronden. Het kostenverhaal zal plaatsvinden met de overeenkomst die met de bewoners van de tiny houses - en na het vervallen van de voorlopige bestemming- met bedrijven wordt afgesloten. De gemeentelijke kosten worden daarmee gedekt.

7. Communicatie

Alle indiener van een zienswijze krijgen de Nota Zienswijzen toegestuurd. In de begeleidende brief zal worden aangegeven wat de vervolgstappen in de bestemmingsplanprocedure zijn. De Commissie Ruimte en Verkeer kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen in te spreken bij de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan.

8. Verdere procedure

Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd bij het Klant Contact Centrum en zal op internet worden gepubliceerd. Dit wordt bekendgemaakt in de Stadskrant en de Staatscourant. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid tot het instellen van beroep tegen de vaststelling bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op het besluit is Afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de Crisis-en herstelwet van toepassing. Dit betekent onder meer dat de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Bijlagen:

MER:

1. MER Schieoevers Noord
2. Spelregelkader MER Schieoevers-Noord.
3. Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen MER;
4. Onderzoeken behorende bij het MER-Schieoevers Noord
5. Samenvatting MER;
6. Toetsingsadvies Commissie m.e.r.

Bestemmingsplan:

- Toelichting
- Verbeelding
- Regels
- Nota Zienswijzen
- Bijlagen bij het bestemmingsplan

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,

J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart,

burgemeester.

mr. J. Krul,

secretaris.

Geamendeerd raadsbesluit

Datum : 11 juli 2019
Registratie nr. : 3955463
BBV : 3955452
Griffienr. : 1923423

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Tiny Houses & het aanvaarden van het milieueffectrapport Schieoevers Noord.

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 28 mei 2019

BESLUIT:

MER:

1. Kennis te nemen van 10 zienswijzen die naar aanleiding van de terinzagelegging van het concept Milieueffectrapportage (MER) Schieoevers-Noord, die gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Tiny Houses zijn ingebracht en deze te betrekken bij voorliggende besluitvorming.
2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispoint 1 te beantwoorden overeenkomstig de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen MER Schieoevers-Noord welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. Kennis te nemen van het positieve toetsingsadvies van de commissie voor de m.e.r. en het advies te betrekken bij de verdere besluitvorming;
4. Het milieueffectrapport (MER) Schieoevers-Noord en de daarin getrokken conclusies te aanvaarden;
5. A. het spelregelkader Schieoevers-Noord dat als bijlage 1 deel uitmaakt van het MER, met de daarbij behorende digitale leefomgevingsfoto vast te stellen als toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied Schieoevers-Noord,
B. de bevoegdheid om technische wijzigingen in het spelregelkader en de daarbij behorende digitale leefomgevingsfoto door te voeren te mandateren aan het College van B&W. ¹
6. De werking van het MER Schieoevers Noord zoals beschreven in het MER Schieoevers Noord te gaan monitoren, en daarvoor binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Tiny Houses een monitoringsplan vast te stellen.

Bestemmingsplan:

1. De indieners van de zienswijzen 1 tot en met 7 met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan in hun *zienswijzen* te ontvangen.
2. Aan de zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen;
3. Het bestemmingsplan Tiny Houses met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0066-2001 inclusief de Nota van zienswijzen conform de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening langs elektronische weg vast te

¹ Amendement ingediend door de fracties GroenLinks, VVD, PvdA, D66 en STIP

- stellen, waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO.0503.BP0066-2001 als ondergrond is gebruikt;
4. De analoge verbeelding van het bestemmingplan Tiny Houses vast te stellen;
 5. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat:
 - a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
 - b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
 - c. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels met betrekking tot locatie-eisen en de uitvoerbaarheid van het plan niet noodzakelijk is.
 6. Het bestemmingsplan Tiny Houses gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen zijn ambtshalve of naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en betreffen de volgende:

A. Voor wat betreft de verbeelding de wijzigingen, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte wijzigingenkaart. Het gaat om de volgende wijzigingen:

1. De aanduiding wetgevingszone- voorwaardelijke verplichting is aangepast.
2. De aanduiding wetgevingszone- voorwaardelijke verplichting is richting het bouwvlak verplaatst.
3. De bestemming Water loopt niet recht door maar heeft een ronde buiging aan beide uiteinden.
4. De bestemming 'Gemengd- Voorlopige bestemming' (oud) is gewijzigd in 'Gemengd- Voorlopig'.
5. De benaming Tiny houses is gewijzigd in Tiny Houses.

B. Voor wat betreft de regels de volgende wijzigingen:

22. Na artikel 1.26 is een nieuw artikel 1.27 toegevoegd dat luidt als volgt:
1.27 bouwzone
Bouwwegen en bouwterreinen die tijdelijk nodig zijn voor de realisering van de spooruitbreiding ingevolge het Tracébesluit Programma Hoogfrequent Spoorvervoer viersporigheid Rijswijk-Delft Zuid.
De daarna volgende begripsbepalingen zijn hernummerd.
23. De definitie van het begrip 'peil' in artikel 1.59 is gewijzigd in de standaarddefinitie. Deze luidt als volgt:
1.59 peil
'voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld';
24. In artikel 1.62 is de bijzin 'Het is onderdeel van een leefstijl waar bewoners bewust voor kiezen' geschrapt.
25. Na artikel 1.63 is een nieuw artikel 1.64 woonoppervlak toegevoegd.
1.64 woonoppervlak
De oppervlakte van de leefruimten in een woning.

26. De volgorde van artikel 3 en artikel 4 is gewijzigd.
- f. Het oude artikel 3 is het nieuwe artikel 4 en andersom. De daarna volgende artikelen zijn hernummerd.
 - g. In artikel 4 (nieuw) is het woord *bestemming* in *Gemengd- Voorlopige bestemming* geschrapt en is *Voorlopige* gewijzigd in *Voorlopig*.
 - h. Aan artikel 4.1 is na sub j een nieuw sub k 'bouwzone' toegevoegd.
 - i. In artikel 4.1 sub m (nieuw) zijn de woorden 'op het bouwperceel' gewijzigd in 'in het plangebied' en is het maximaal aantal tiny houses dat is toegestaan van 60 naar 40 verlaagd.
 - j. In artikel 4.1 sub n is de verwijzing naar lid 3.1 gewijzigd in 4.1. Dit is vanwege de gewijzigde volgorde van de artikelen 3 en 4. Ook in dit lid zijn de woorden 'op het bouwperceel' gewijzigd in 'in het plangebied'.
27. In artikel 4.2 is de verwijzing naar artikel 8 gewijzigd in artikel 7.
- c. In artikel 4.2 sub b is 'bvo van maximaal 45 m2 en' geschrapt.
 - d. Na sublid c is een nieuw sublid d toegevoegd. Dit luidt als volgt:
'voor geluidwerende voorzieningen geldt een maximale hoogte van 9 meter.'
Het daarop volgende sublid is hernummerd.
28. Artikel 4.3 (nieuw) is het oude artikel 3.3. De hernummering heeft geleid tot deze wijziging.
- i. Artikel 4.3.1 is het oude 3.3.1. De verwijzing in artikel 4.3.1 is gewijzigd in 4.1.
 - j. Artikel 4.3.2 is het oude artikel 3.3.2.
 - k. In artikel 3.3.2 sub b (oud) is het woord 'activiteiten' vervangen door 'bedrijven' in artikel 4.3.2 sub b (nieuw).
 - l. Artikel 4.3.3 is het oude artikel 3.3.3.
 - m. In artikel 3.3.3(oud) is de verwijzing naar artikel 9 vervangen door artikel 12 in artikel 4.3.3 (nieuw).
 - n. Artikel 4.3.4 (nieuw) is het oude artikel 3.3.4.
 - o. In artikel 4.3.4 (nieuw) is het woord 'geluid' van 'geluidscherm' geschrapt.
 - p. Artikel 3.3.4 (oud)
'Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Gemengd-voorlopige bestemming' voor geluidgevoelige objecten is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan artikel 7.2.'

Dit artikel (4.3.4. nieuw) is in het volgende gewijzigd:

'Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken in het plangebied voor geluidgevoelige objecten is slechts toegestaan indien een aaneengesloten geluidscherm of een andere aaneengesloten geluidwerende voorziening met een hoogte van minimaal 5 meter is gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone-voorwaardelijke verplichting'- en in stand wordt gehouden.'

29. Artikel 4.4 en 4.4.1 zijn het oude artikel 3.4 en 3.4.1.
- d. Artikel 4.4.2 is het oude artikel 3.4.2. De verwijzing in artikel 4.4.2 (nieuw) is gewijzigd van 3.4.1 in 4.4.1.
 - e. Na sublid 4.4.2 is een nieuw sublid 4.4.3 toegevoegd met de volgende tekst:
'4.4.3 Omgevingsvergunning alternatieve geluidmaatregel
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in

4.3.4.'

- f. Na sublid 4.4.3 is een nieuw sublid 4.4.4 toegevoegd met de volgende tekst:

'4.4.4 Voorwaarden afwijken

Van de in 4.4.3 genoemde afwijkingsbevoegdheid kan slechts gebruik worden gemaakt indien een alternatieve geluidvoorziening wordt gerealiseerd en door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat wordt voldaan aan de in bijlage 1 bij de regels genoemde hogere waarden voor spoorweglawaaai.'

30. Artikel 4.5 (nieuw) is het oude artikel 3.5. De verwijzing in artikel 4.5 is gewijzigd van 3.6 in 4.6 en 3.7 in 4.7.
31. Artikel 4.6 is het oude artikel 3.6.
32. Artikel 4.7 is het oude artikel 3.7. De verwijzing in artikel 3.7 (oud) naar artikel 3.6 is in artikel 4.7 (nieuw) gewijzigd in 4.6.
- c. In artikel 4.7 sub a is *'tot en met categorie 2'* geschrapt.
- d. Na sublid d is een nieuw sublid e *'bouwzone'* toegevoegd.
- Het daarop volgende sublid is hernummerd.*
33. Artikel 4.8 is het oude 3.8 en 4.8.1 is het oude 3.8.1.
- b. In artikel 4.8.1 sub c is na 75% *'van het bouwvlak'* toegevoegd.
34. Artikel 4.8.2 is het oude artikel 3.8.2.
35. Artikel 4.9 is het oude artikel 3.9 en artikel 4.9.1 is het oude artikel 3.9.1.
- c. De verwijzing naar artikel 3.7 (oud) is gewijzigd in artikel 4.7 in artikel 4.9 (nieuw).
- d. Artikel 4.9.2 is het oude artikel 3.9.2. Na artikel 4.9.2 sub f is een nieuw sub g toegevoegd met de volgende tekst:
- 'nieuwe bedrijven die genoemd zijn in onderdeel C en onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage, in de gevallen als genoemd in kolom 2 van die onderdelen;'*
- Na sub 9 is het artikel hernummerd.
36. Artikel 4.10 is het oude artikel 3.10. De verwijzing in artikel 3.10 (oud) naar artikel 3.9.1 is gewijzigd in artikel 4.9.1 in artikel 4.10 (nieuw).
- c. Artikel 4.10.2 is het oude artikel 3.10.2. De verwijzing in artikel 3.10.2 (oud) naar artikel 3.10.1 is gewijzigd in artikel 4.10.1 in artikel 4.10.2 (nieuw).
- d. Artikel 4.10.3 is het oude artikel 3.10.3. De verwijzing in artikel 3.10.3 (oud) naar artikel 3.9.2. is gewijzigd in artikel 4.9.2.
37. De opbouw van hoofdstuk 3 is gewijzigd.

Opbouw oud was:

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

Artikel 8 Algemene bouwregels

Artikel 9 Algemene parkeerregels

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Opbouw hoofdstuk 3 (nieuw) is:

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Artikel 7 Algemene bouwregels

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Artikel 12 Algemene parkeerregels

Na artikel 6 zijn de daaropvolgende artikelen hernummerd.

38. In artikel 5.2 sub c is het woord ' verbindt' gewijzigd in 'kan verbinden'.

39. In artikel 5.3.5 aanhef is het woord ' verbindt' gewijzigd in 'kan verbinden'.

40. In artikel 7.1 is een nieuw sublid b toegevoegd. Dit lid luidt als volgt:

' In lid a genoemde maximaal toelaatbare bouwhoogten zijn niet van toepassing op tijdelijke bouwwerken ten behoeve van de realisering van de spoorverdubbeling in het kader van het Tracébesluit PHS.'

41. Artikel 7.2 (oud) is geschrapt.

42. Artikel 10 is het oude artikel 11. Aan artikel 10 (nieuw) is een nieuw sub a toegevoegd met de volgende tekst:

'afwijkingen van de maximaal toegestane woonoppervlakte met ten hoogste 25%.'

C. Voor wat betreft de bijlagen bij de regels de volgende wijziging:

1. In het Besluit hogere grenswaarden zijn de hogere grenswaarden vanwege de spoorweg verhoogd van 66 dB naar 68 dB.
2. In het Besluit hogere grenswaarden is in de verwijzing naar het akoestisch rapport met kenmerk BF8584-112-101-NT20190305-C01 de letter 'C' gewijzigd in 'D'.

D. Voor wat betreft de toelichting de volgende wijzigingen:

De toelichting is aangepast en geactualiseerd. Aan de toelichting is hoofdstuk 5 *Milieueffectrapportage* toegevoegd waarin wordt ingegaan op het MER Schieoevers Noord.

7. Het bestemmingsplan en de bijbehorende relevante stukken bekend te maken en ter visie te leggen.

Aangenomen amendement spelregelkader Schieoevers Noord.²

De Spelregelkader Schieoevers Noord, behorende bij het raadsvoorstel inzake de aanvaarding van het MER Schieoevers Noord, te wijzigen als volgt:

In paragraaf 1.1 wordt na de zin "Onder nieuwe ontwikkelingen worden ook de transformatie van bestaande gebouwen (functiewijzigingen) en de aanleg van nieuwe infrastructuur verstaan" de volgende tekst toegevoegd:

"De bestaande bedrijven in het gebied vallen hier niet onder. Het spelregelkader is bedoeld als kader voor de transformatie van het gebied. De spelregels zijn dan ook niet van toepassing op de bestaande bedrijven en wijziging en uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten."

² Amendement ingediend door de fracties GroenLinks, STIP, VVD en PvdA

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 11 juli 2019



,burgemeester.
J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart



,griffier.
Drs. R.G.R. Jeene CMC