

Retouradres : Postbus 78, 2600 ME Delft

Stichting Duwo  
T.a.v.: de heer W. Hendriks  
Kanaalweg 4  
2628 EB DELFT

Datum  
13-08-2021  
Ons kenmerk  
20582859  
Dossiernummer  
201302989  
Bijlage

Onderwerp  
besluit

Geachte heer Hendriks,

U heeft op 15 augustus 2013 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woongebouw met 136 studentenwoningen op de locatie Korvezeestraat/Balthasar van der Polweg in Delft. Uw aanvraag is bij de gemeente Delft geregistreerd onder dossiernummer 201302989. Op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) is uw aanvraag geregistreerd onder aanvraagnummer 1100823.

## BESLUIT

- I. Ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 5.1 van het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren.
- II. De gevraagde omgevingsvergunning te **verlenen** voor bouwen woongebouw met 136 studentenwoningen op de locatie Korvezeestraat/Balthasar van der Polweg in Delft. Het gaat om de activiteiten:
  - Bouwen (artikel 2.1, lid 1a Wabo)
  - Strijdig gebruik (artikel 2.1, lid 1c Wabo).
- III. Voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.
- IV. De in de bijlage opgenomen toelichting deel uit te laten maken van het besluit.

## VOORSCHRIFTEN

### Constructie

Dossiernummer  
201302989

1. Uiterlijk 3 weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling, moeten bij de afdeling Vergunningen tenminste de volgende constructieve gegevens zijn ingediend ter uitgestelde beoordeling:
  - A. Definitieve gewichts- en stabiliteitsberekening, met daarin tenminste:
    - a. gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
      - 1°. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;
      - 2°. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie.
    - b. een schriftelijke toelichting op het ontwerp van de constructies, waaruit met name blijkt:
      - 1°. de aangehouden belastingen en belastingcombinaties;
      - 2°. de constructieve samenhang;
      - 3°. het stabiliteitsprincipe;
      - 4°. de omschrijving van de hoofddraagconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan;
  - B. Definitieve uitwerking van de constructieve robuustheid van het gebouw conform NEN-EN 1991-1-7+C1:2011 (inclusief Nationale Bijlage). Daarbij moet onder meer worden voldaan aan de eis in paragraaf 3.3 lid 1, om de mogelijkheid van bezwijken van de constructie door een onbekende oorzaak te beperken. In de (informatieve) bijlage A van NEN-EN 1991-1-7 wordt het ontwerp voor de gevolgen van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak nader uitgewerkt;
  - C. Definitieve rapportage van het geotechnisch onderzoek;
  - D. Definitief palenplan waarin onder meer zijn opgenomen de gegevens over paaltype(n), paalafmetingen, paalpuntniveaus, referentieniveau, gebruikte sonderingen en de noordpijl. Daarnaast moet ook zijn aangegeven de positie en afmetingen van alle aanwezige, bestaande funderingspalen en –stroken op het perceel en de positie en afmetingen van de bestaande fundering van naburige bouwwerken;
  - E. Definitieve gegevens van een monitoringsplan voor de bebouwde omgeving;
  - F. Detailberekeningen en -tekeningen van in het werk vervaardigde en geprefabriceerde funderingsbalken, -stroken, -poeren en funderingspalen;
  - G. Detailberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (vloeren, liggers, balken, kolommen, etc.);
  - H. Detailberekeningen en -tekeningen van de toegepaste staal-, hout-, steen- en glasconstructies (kolommen, balken, gordingen, liggers, lateien, balustraden, etc.);
  - I. Detailberekeningen en –tekeningen van de toegepaste verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout-, steen- en glasconstructies (bout- en lasverbindingen, ankerberekeningen, etc.);
  - J. Detailberekeningen en –tekeningen van noodafvoeren van daken voor hemelwater (i.v.m. wateraccumulatie);
  - K. Indien van toepassing: kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen als bedoeld in paragraaf 1.3 van het Bouwbesluit 2012, en

gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid als bedoeld in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012.

2. Voor de uitvoering van de funderingspalen dient dagelijks toezicht te worden gehouden door een ter zake deskundige partij. De rapportage van deze uitvoeringscontrole (heirapportage e.a.) moet op eerste vordering worden overgelegd aan de afdeling Vergunningen.
3. Het trekken van bestaande funderingspalen en damwanden is niet toegestaan, uitsluitend het afzagen ervan. In verband met het vermijden van risico's die met het trekken van palen en damwanden gemoeid kunnen zijn, kan uitsluitend in bijzondere omstandigheden van deze voorwaarde worden afgeweken na voorafgaand overleg met en expliciete schriftelijke goedkeuring van de afdeling Vergunningen.

#### *Bouwveiligheid*

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een definitief bouwveiligheidsplan, zoals omschreven in artikel 8.7 Bouwbesluit 2012 ter goedkeuring zijn overgelegd.

#### **Flora en Fauna**

Voor de aanvraag is door de provincie (uitvoerdienst ODH) een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor "handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten" afgegeven. De voorschriften uit deze vvgb dienen als ingelast en herhaald te worden beschouwd.

#### **Bij het besluit horende stukken**

De volgende bescheiden maken deel uit van de omgevingsvergunning en zijn te vinden op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) onder aanvraagnummer 1100823, onder bijlagen:

| Naam bijlage                                     | Bestandsnaam                                                          | Werkzaamheden                                                                                           | Datum ingediend |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 11_0850_S01<br>160913_pdf                        | 11_0850_S01<br>160913.pdf                                             | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                               | 2013-12-09      |
| 1100823WABO-<br>RefnraanvrvdPol-<br>wegDelft2pdf | 1100823<br>WABORefnr<br>aanvraag<br>nieuwbouw vd<br>Polweg Delft2.pdf | Overig bouwwerk<br>bouwen, Hand-<br>elingen met<br>gevolgen voor<br>beschermde plant-<br>en diersoorten | 2014-03-03      |
| 11173_13081-<br>5_BA401 tekening<br>r_pdf        | 11173_13081-<br>5_BA401 tekening<br>r.pdf                             | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                               | 2013-12-09      |
| 11173_13081-<br>5_BA401<br>details_pdf           | 11173_13081-<br>5_BA401 details.pdf                                   | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                               | 2013-12-09      |
| 11173_BA 000_pdf                                 | 11173_BA 000.pdf                                                      | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                               | 2013-12-09      |
| 11173_BA 100_pdf                                 | 11173_BA 100.pdf                                                      | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                               | 2013-12-09      |
| 11173_BA 101_pdf                                 | 11173_BA 101.pdf                                                      | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                               | 2013-12-09      |
| 11173_BA 102_pdf                                 | 11173_BA 102.pdf                                                      | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                               | 2013-12-09      |
| 11173_BA 103_pdf                                 | 11173_BA 103.pdf                                                      | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                               | 2013-12-09      |
| 11173_BA 104_pdf                                 | 11173_BA 104.pdf                                                      | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                               | 2013-12-09      |
| 11173_BA 105_pdf                                 | 11173_BA 105.pdf                                                      | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                               | 2013-12-09      |
| 11173_BA 201_pdf                                 | 11173_BA 201.pdf                                                      | Overig bouwwerk                                                                                         | 2013-12-09      |

Dossiernummer  
201302989

|                                                   |                                                       |                           |            |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|------------|
|                                                   |                                                       | bouwen                    |            |
| 11173_BA 202_pdf                                  | 11173_BA 202.pdf                                      | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 11173_BA 204_pdf                                  | 11173_BA 204.pdf                                      | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 11173_BA 301_pdf                                  | 11173_BA 301.pdf                                      | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 11173_BA 302_pdf                                  | 11173_BA 302.pdf                                      | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 11173_BA 401_pdf                                  | 11173_BA 401.pdf                                      | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 11173_BA 601_pdf                                  | 11173_BA 601.pdf                                      | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 11173_BA 800_pdf                                  | 11173_BA 800.pdf                                      | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 11173_BA 801_pdf                                  | 11173_BA 801.pdf                                      | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 11173_BA 802r_pdf                                 | 11173_BA 802r.pdf                                     | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 11173_BA 803<br>130930_pdf                        | 11173_BA 803<br>130930.pdf                            | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 11173_BA 804<br>130930_pdf                        | 11173_BA 804<br>130930.pdf                            | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 11173_BA 001<br>131125_pdf                        | 11173_BA 001<br>131125.pdf                            | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 111734_801- 802<br>r_pdf                          | 111734_801- 802<br>r.pdf                              | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 114091 Delft prefab<br>palen 2 lage ksi_pdf       | 114091 Delft prefab<br>palen 2 lage ksi.pdf           | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2014-03-17 |
| 114091 Delft prefab<br>palen 1 lage ksi_pdf       | 114091 Delft prefab<br>palen 1 lage ksi.pdf           | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2014-03-17 |
| 120256<br>Brandrapportage dd<br>6 12 2012_pdf     | 120256<br>Brandrapportage dd<br>6 12 2012.pdf         | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 120256 VO C0210<br>Rev 0_pdf                      | 120256 VO C0210<br>Rev 0.pdf                          | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 120256_DO<br>tekeningen 05 09<br>2012_pdf         | 120256_DO<br>tekeningen 05 09<br>2012.pdf             | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 120256DC01 revB<br>DO r_pdf                       | 120256DC01 revB<br>DO r.pdf                           | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 120256C01_H-<br>oofdberekening_-<br>Rev0pdf       | 120256C01_H-<br>oofdberekening_-<br>Rev0_20130920.pdf | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 120256C02_G-<br>ewichtsber_Rev0-<br>_20130927_pdf | 120256C02_G-<br>ewichtsber_Rev0-<br>_20130927.pdf     | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 120256_DO_C-<br>0201_Rev0_20130-<br>927_pdf       | 120256_DO_C-<br>0201_Rev0_20130-<br>927.pdf           | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 120256_DO_C-<br>0210_Rev0_20130-<br>927_pdf       | 120256_DO_C-<br>0210_Rev0_20130-<br>927.pdf           | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 120256_DO_C-<br>0211_Rev0_20130-<br>927_pdf       | 120256_DO_C-<br>0211_Rev0_20130-<br>927.pdf           | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 120256_DO_C0212<br>Rev0_201309-<br>27_pdf         | 120256_DO_C0212<br>Rev0_20130927.pdf                  | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 120256_DO_C-<br>0213_Rev0_20130-<br>927_pdf       | 120256_DO_C-<br>0213_Rev0_20130-<br>927.pdf           | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |
| 120256_DO_C-<br>0214_Rev0_20130-<br>927_pdf       | 120256_DO_C-<br>0214_Rev0_20130-<br>927.pdf           | Overig bouwwerk<br>bouwen | 2013-12-09 |

Dossiernummer  
201302989

|                                                   |                                                                                                 |                                                                                                       |            |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 13040012 Rap<br>verken booronderz<br>def_pdf      | 13040012<br>Rapportage<br>verkennd<br>booronderzoek<br>studentenflat TU<br>Delft definitief.pdf | Overig bouwwerk<br>bouwen,Hand-<br>elingen met<br>gevolgen voor<br>beschermd plant-<br>en diersoorten | 2013-12-09 |
| 20120301 02 Notitie<br>Daglichtberekening         | 20120301 02 Notitie<br>Daglichtberekeni-<br>ng.pdf                                              | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                             | 2013-12-09 |
| 20131330 01<br>Rapport_pdf                        | 20131330 01<br>Rapport.pdf                                                                      | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                             | 2013-12-09 |
| 20131330 01<br>Rapport<br>Geluidsberekening       | 20131330 01<br>Rapport<br>Geluidsberekenin-<br>g.pdf                                            | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                             | 2013-12-09 |
| aanvullende<br>informatie<br>geluidwering         | aanvullende<br>informatie<br>geluidwering.pdf                                                   | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                             | 2016-09-28 |
| AFF 20131204_pdf                                  | Activiteitenplan<br>Flora- en Faunawet<br>20131204.pdf                                          | Overig bouwwerk<br>bouwen,Hand-<br>elingen met<br>gevolgen voor<br>beschermd plant-<br>en diersoorten | 2013-12-09 |
| Ba201 mitigerende<br>maatregel                    | Bijlage 3a..pdf                                                                                 | Handelingen met<br>gevolgen voor<br>beschermd plant-<br>en diersoorten                                | 2019-05-08 |
| ba202 mitigerende<br>maatregel                    | Bijlage 3b..pdf                                                                                 | Handelingen met<br>gevolgen voor<br>beschermd plant-<br>en diersoorten                                | 2019-05-08 |
| Bijlage 1Vleermuisk-<br>astinwoongebouw-<br>_pdf  | Bijlage 1<br>Vleermuiskasten in<br>woongebouw.pdf                                               | Overig bouwwerk<br>bouwen,Hand-<br>elingen met<br>gevolgen voor<br>beschermd plant-<br>en diersoorten | 2014-03-03 |
| Bijlage 2<br>Kapaanvraag en<br>herplant_pdf       | Bijlage 2<br>Kapaanvraag en<br>herplant.pdf                                                     | Overig bouwwerk<br>bouwen,Hand-<br>elingen met<br>gevolgen voor<br>beschermd plant-<br>en diersoorten | 2014-03-03 |
| Bijlage_Topograf-<br>ische kaart_pdf              | Bijlage_Topograf-<br>ische kaart.pdf                                                            | Overig bouwwerk<br>bouwen,Hand-<br>elingen met<br>gevolgen voor<br>beschermd plant-<br>en diersoorten | 2013-12-09 |
| BriefDRdefplanni-<br>ngaangepast2014-<br>0225_pdf | 20140220 Brief aan<br>DR definitief<br>planning aangepast<br>20140225.pdf                       | Overig bouwwerk<br>bouwen,Hand-<br>elingen met<br>gevolgen voor<br>beschermd plant-<br>en diersoorten | 2014-03-03 |
| definitief advies<br>mitigerende<br>maatregle     | Bijlage 2..pdf                                                                                  | Handelingen met<br>gevolgen voor<br>beschermd plant-<br>en diersoorten                                | 2019-05-08 |
| DUWO Balthasar<br>van de Polweg 1e<br>TRAP_PDF    | DUWO Balthasar<br>van de Polweg 1e<br>TRAP.PDF                                                  | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                             | 2013-12-09 |
| fa 114091_pdf                                     | fa 114091.pdf                                                                                   | Overig bouwwerk<br>bouwen,Hand-<br>elingen met                                                        | 2013-12-09 |

Dossiernummer  
201302989

|                                              |                                              |                                                                                                       |            |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|                                              |                                              | gevolgen voor<br>beschermd plant-<br>en diersoorten                                                   |            |
| L001-1243990VJW-<br>vju-V03-NL_.pdf          | L001-1243990VJW-<br>vju-V03-NL_.pdf          | Handelingen met<br>gevolgen voor<br>beschermd plant-<br>en diersoorten                                | 2019-05-08 |
| Maaiveldzakking_-<br>20140127_.pdf           | Maaiveldzakking_-<br>20140127_.pdf           | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                             | 2014-03-17 |
| Modelbouwveilig-<br>heidsplan_.pdf           | Modelbouwveilig-<br>heidsplan_.pdf           | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                             | 2013-12-09 |
| MV-00_.pdf                                   | MV-00_.pdf                                   | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                             | 2013-12-09 |
| MV-01_.pdf                                   | MV-01_.pdf                                   | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                             | 2013-12-09 |
| MV-02_.pdf                                   | MV-02_.pdf                                   | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                             | 2013-12-09 |
| MV-03_.pdf                                   | MV-03_.pdf                                   | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                             | 2013-12-09 |
| MV-04_.pdf                                   | MV-04_.pdf                                   | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                             | 2013-12-09 |
| MV-dak_.pdf                                  | MV-dak_.pdf                                  | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                             | 2013-12-09 |
| N003-1209011AMD-<br>lhl-V02-NL_.pdf          | N003-1209011AMD-<br>lhl-V02-NL_.pdf          | Overig bouwwerk<br>bouwen,Hand-<br>elingen met<br>gevolgen voor<br>beschermd plant-<br>en diersoorten | 2013-12-09 |
| N003-1243990VJW-<br>tsz-V02-NL_.pdf          | N003-1243990VJW-<br>tsz-V02-NL_.pdf          | Handelingen met<br>gevolgen voor<br>beschermd plant-<br>en diersoorten                                | 2017-12-01 |
| N004-1209011HKJ-<br>hgm-V03-NL_.pdf          | N004-1209011HKJ-<br>hgm-V03-NL_.pdf          | Overig bouwwerk<br>bouwen,Hand-<br>elingen met<br>gevolgen voor<br>beschermd plant-<br>en diersoorten | 2013-12-09 |
| N005-1209011HKJ-<br>hgm-V02-NL_.pdf          | N005-1209011HKJ-<br>hgm-V02-NL_.pdf          | Overig bouwwerk<br>bouwen,Hand-<br>elingen met<br>gevolgen voor<br>beschermd plant-<br>en diersoorten | 2013-12-09 |
| N005-1209011HKJ-<br>hgm-V03-NL_.pdf          | N005-1209011HKJ-<br>hgm-V03-NL_.pdf          | Overig bouwwerk<br>bouwen,Hand-<br>elingen met<br>gevolgen voor<br>beschermd plant-<br>en diersoorten | 2013-12-09 |
| notitie ecologisch<br>werkprotocol           | Bijlage 1.pdf                                | Handelingen met<br>gevolgen voor<br>beschermd plant-<br>en diersoorten                                | 2019-05-08 |
| OA 15299-1-RA-<br>001_.pdf                   | OA 15299-1-RA-<br>001_.pdf                   | Overig bouwwerk<br>bouwen,Hand-<br>elingen met<br>gevolgen voor<br>beschermd plant-<br>en diersoorten | 2013-12-09 |
| Overzicht<br>paalreacties_201-<br>40127_.pdf | Overzicht<br>paalreacties_201-<br>40127_.pdf | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                             | 2014-03-17 |
| Paalgroepen_2014-<br>0127_.pdf               | Paalgroepen_2014-<br>0127_.pdf               | Overig bouwwerk<br>bouwen                                                                             | 2014-03-17 |

Dossiernummer  
201302989

|                                           |                                                                          |                                                                                      |            |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| R002-1243990KES-nja-V04-NL_PDF            | R002-1243990KES-nja-V04-NL.PDF                                           | Handelingen met gevolgen voor beschermde planten diersoorten                         | 2017-12-01 |
| R003-1243990ERT-nja-V04-NL_PDF            | R003-1243990ERT-nja-V04-NL.PDF                                           | Handelingen met gevolgen voor beschermde planten diersoorten                         | 2017-12-01 |
| R005-1209011SIM-nja-V02-NL_pdf            | R005-1209011SIM-nja-V02-NL.pdf                                           | Overig bouwwerk bouwen, Handelingen met gevolgen voor beschermde planten diersoorten | 2013-12-09 |
| R006-1209011MGK-tsz-V02-NL_pdf            | R006-1209011MGK-tsz-V02-NL.pdf                                           | Overig bouwwerk bouwen, Handelingen met gevolgen voor beschermde planten diersoorten | 2013-12-09 |
| Veldwerk sonderingen Delft 114091 r_pdf   | Veldwerk sonderingen Delft 114091 r.pdf                                  | Overig bouwwerk bouwen                                                               | 2013-12-09 |
| Ventilatieberekening_pdf                  | Ventilatieberekening.pdf                                                 | Overig bouwwerk bouwen                                                               | 2013-12-09 |
| 200629_VormvrijemER_pdf                   | 200629 VormvrijemER.pdf                                                  | Overig bouwwerk bouwen                                                               | 2020-10-07 |
| ng-R001-1276265LKR-V01-nja-NL_200604_pdf  | 200604-Stikstofdeposito Berekening-R001-1276265LKR-V01-nja-NL_200604.pdf | Overig bouwwerk bouwen                                                               | 2020-10-07 |
| eiligheid-R003-1276265FHB-V01-los-NL_pdf  | 200624-Externe Veiligheid-R003-1276265FHB-V01-los-NL.pdf                 | Overig bouwwerk bouwen                                                               | 2020-10-07 |
| AS-R002-1276265DRG-V01-nja-NL_200623_pdf  | 200623-Bodemonderzoek en PFAS-R002-1276265DRG-V01-nja-NL_200623.pdf      | Overig bouwwerk bouwen                                                               | 2020-10-07 |
| N002-1276265RGR-V01-evm-NL_pdf            | N002-1276265RGR-V01-evm-NL.pdf                                           | Anders, Gegevens Handelingen met gevolgen voor beschermde planten diersoorten        | 2021-03-02 |
| 0223-Verleggen_H-D_gasleiding_BaIPol4_pdf | 210223-Verleggen HD gasleiding BaIPol4.pdf                               | Anders, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken | 2021-03-02 |
| tie_Berekening_1-276265LKR-V02-nja-NL_pdf | 200714-Stikstofdepositie Berekening 1276265LKR-V02-nja-NL.pdf            | Anders, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken | 2021-03-02 |
| Onderzoek-R004-1276265LVT-V02-baw-NL_pdf  | 200713-Akoestisch Onderzoek-R004-1276265LVT-V02-baw-NL.pdf               | Anders, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken | 2021-03-02 |

Hoogachtend,

Dossiernummer  
201302989

het college van burgemeester en wethouders van Delft,  
namens het college,



R.M. Prevo,  
Afdelingshoofd Bouw en Bijzonder Onderzoek.

Bijlagen:

- ☐ Toelichting op besluit
- ☐ Mededelingen
- ☐ Ruimtelijke onderbouwing dd 16 november 2020
- ☐ Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad
- ☐ Verklaring van geen bedenkingen van de provincie (ODH)
- ☐ Besluit hogere grenswaarde
- ☐ Nota beantwoording zienswijzen

BEROEPSCLAUSULE:

Als belanghebbende kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na publicatie van het besluit, beroep instellen tegen dit besluit. In het beroepschrift moet u uw naam en adres vermelden en duidelijk maken tegen welk besluit u beroep instelt. Dit moet u motiveren en het beroepschrift van datum en handtekening voorzien. U moet uw beroepschrift richten aan de rechtbank Den Haag, postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Het besluit treedt in werking op de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift (zes weken na publicatie) is verstreken. Bent u van mening dat, zolang nog niet op het beroepschrift is beslist, het besluit niet in werking zou moeten treden, dan kunt u aan de voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag een voorlopige voorziening vragen. Het adres van de rechtbank staat hierboven vermeld. Wanneer u een voorlopige voorziening heeft aangevraagd, treedt het besluit niet in werking voordat op uw verzoek is beslist.

Cc:

Studioninedots,  
T.a.v.: de heer M. van Zijl  
Krelis Louwenstraat 1B-28  
1055 KA Amsterdam

## TOELICHTING OP BESLUIT

In deze toelichting beschrijven wij welke overwegingen een rol hebben gespeeld bij de besluitvorming rond uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met 136 studentenwoningen op de locatie Korvezeestraat/Balthasar van der Polweg in Delft. Deze toelichting maakt deel uit van het besluit.

### 1. Procedure

Aan de hand van de aangevraagde activiteiten hebben wij vastgesteld, dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, zoals bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Wij hebben uw aanvraag ontvangen op 15 augustus 2013. Dit hebben wij gepubliceerd in de lokale krant "Delftse Post".

De aanvraag voldoet aan de regels zoals gesteld in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

#### *Verloop van de aanvraag*

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft een eerder ontwerpbesluit vanaf 9 januari 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn toentertijd in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is destijds gebruik gemaakt.

Naar aanleiding van de destijds ingediende zienswijzen zijn enkele beleidsstukken verder uitgewerkt en in de tussentijd vastgesteld. Met betrekking tot het aspect parkeren zijn de bepalingen van de bouwverordening, zoals neergelegd in artikel 2.5.30 komen te vervallen en opgenomen in het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren, welke op 19 juli 2018 in werking is getreden.

#### *Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad*

Omdat het project afwijkt van het geldende bestemmingsplan is voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad van Delft heeft op 1 oktober 2020 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het project "Woongebouw met 136 studentenwoningen Balthasar van der Polweg/Korvezeestraat". En heeft op 17 juni 2021 de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

#### *Verklaring van geen bedenkingen in het kader van de Natuurbeschermingswet*

Omdat het project invloed heeft op de leefomgeving van de aanwezige dwergvleermuizen en mussen is op grond van artikel 2.27 van de Wabo een verklaring van geen bedenkingen van de provincie Zuid-Holland noodzakelijk. De Omgevingsdienst Haaglanden (uitvoeringsdienst namens de provincie) heeft op 4 juli 2019 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het project "Woongebouw met 136 studentenwoningen Balthasar van der Polweg/Korvezeestraat". Naar aanleiding van de ingediende zienswijze tegen Flora en Fauna is aan de provincie een definitieve verklaring van geen bedenkingen gevraagd. De betreffende verklaring van geen bedenkingen is op 3 augustus 21 afgegeven.

#### *Tervisielegging*

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbesluit vanaf 19 oktober 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is **wel** gebruik gemaakt. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat in een nota van zienswijzen en deze beantwoording dient als herhaald en ingelast in het besluit te worden gezien.

#### *Informatieavond*

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag is aangekondigd dat op 27 oktober 2020 een (digitale) informatieavond zou worden gehouden. Voor deze avond was een aanmelding, deze persoon is gebeld en heeft de gegevens van de aanvraag toegestuurd gekregen.

## **2. Bouwen**

Op grond van artikel 2.10, lid 1 van de Wabo moet de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend indien het bouwplan niet in strijd is met het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand en het verder aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de bouwverordening.

#### *Bestemmingsplannen*

##### *TU Midden en Noord*

U heeft een bouwplan ingediend voor het realiseren van een woongebouw met 136 studentenwoningen op de locatie Korvezeestraat/Balthasar van der Polweg. Dit ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "TU Midden en Noord" en "Facetherziening Parkeren" van kracht zijn.

##### TU Midden en Noord

Uw bouwplan is gesitueerd op een terrein dat volgens het bestemmingsplan de bestemming "verkeer" en de medebestemmingen "waarde archeologie I" en "leiding-gas" heeft.

Uw bouwplan betreft het realiseren van een woongebouw voor 136 studenteneenheden. Op grond van de regels die gelden voor de bestemming "verkeer" en de medebestemming "leiding-gas" blijkt dat een woongebouw op deze locatie niet is toegestaan.

##### *Waarde archeologie I*

Op 12 maart zijn er ter plaatse van het gebouw diverse proefsleuven ten behoeve van archeologisch onderzoek gegraven. Tijdens dit onderzoek bleek dat ter hoogte van de proefsleuven de ondergrond is verstoord. Voor het plangebied hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden, wel is de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische vondsten van toepassing.

##### Facetherziening parkeren

Op grond van het bepaalde in artikel 5.1 van het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren dient u op eigen terrein te zorgen voor voldoende ruimte om auto's te parkeren of te stallen. Voor het bouwplan geldt dat niet op eigen terrein kan worden geparkeerd. Uw bouwplan is derhalve in strijd met de regels uit het bestemmingsplan "Facetherziening Parkeren".

Het bouwplan past niet binnen de gebruiks- en bebouwingsbepalingen en is derhalve in strijd met de bestemmingsplannen. Hoewel uw aanvraag in strijd is met de bestemmingsplannen, krijgt u toch de gevraagde

omgevingsvergunning. In de overwegingen van de activiteit strijdig gebruik leest u waarom we deze toestemming geven.

Dossiënummer  
201302989

### *Bouwbesluit 2012*

De hoofdopzet van de constructie als geheel en van de hoofdonderdelen van de constructie zijn in voldoende mate ingediend. Deze hoofdopzet is beoordeeld. Er is aannemelijk gemaakt dat met deze hoofdopzet kan worden voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit uit het oogpunt van veiligheid, betrekking hebbende op de sterkte van de bouwconstructie.

De nadere beoordeling van de constructie als geheel en van de onderdelen van de constructie kan niet worden uitgevoerd op basis van de tot nu toe ingediende documenten.

De daarvoor benodigde nadere gegevens en documenten moeten na het moment van vergunningverlening ingediend worden bij de afdeling Vergunningen. De vereiste stukken zijn nader omschreven in de voorschriften van deze omgevingsvergunning.

Voor de overige aspecten heeft u aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk kan voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Wel dient uiterlijk 3 weken voor aanvang een definitief bouwveiligheidsplan worden ingediend. Hiervoor is een voorschrift aan de vergunning verbonden.

### *Bouwverordening*

Uw aanvraag voldoet aan de bouwverordening.

### *Welstand*

Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Delft (voorheen Commissie voor Welstand en Monumenten). De commissie is tot de conclusie gekomen dat het plan voldoet aan de Welstandsnota van Delft en heeft daarom een positief advies uitgebracht. Onder verwijzing naar dit advies zijn wij van oordeel dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

### *Conclusie*

De omgevingsvergunning voor de activiteit "Bouwen" kan, op grond van artikel 2.10, eerste en tweede lid van de Wabo, worden verleend.

## **3. Strijdig gebruik**

Uw bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan omdat het bouwen van woningen op de bestemming "verkeer" niet is toegestaan en omdat op gronden met de bestemming "Leiding-gas" alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van deze bestemming zijn toegestaan.

Voor het afwijken van de regels met betrekking tot de bestemming "Leiding-gas" geldt dat alleen mag worden afgeweken indien voorafgaand aan de vergunningverlening schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder. Het betreffende plan is samen met de ruimtelijke onderbouwing naar alle vooroverlegpartners, waaronder Stedin, gestuurd. Daarnaast geldt dat de TU Delft in overleg is met Stedin over het verleggen van deze leiding. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal de leiding worden verplaatst.

Een omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a. onder 3° van de Wabo worden verleend, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor het bouwplan is de "Ruimtelijke onderbouwing realisatie woongebouw Balpol-noord" d.d. 16

november 2020 door het adviesbureau Tauw b.v. opgesteld en bij de aanvraag om de vergunning gevoegd. Wij kunnen ons vinden in de stedenbouwkundige analyses en conclusies zoals deze in het rapport zijn opgenomen en laten derhalve deze onderbouwing deel uit maken van het onderhavige besluit.

De stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving wordt door het bouwplan niet nadelig beïnvloedt. Het is tevens voldoende aannemelijk gemaakt dat de gebruiksmogelijkheden en de verblijfskwaliteit van de nabijgelegen gronden door dit bouwplan niet onevenredig worden aangetast. Hierdoor zijn wij van mening dat wij medewerking kunnen en willen verlenen aan het toestaan van de beoogde ontwikkeling.

#### *Parkeren*

Op grond van het bepaalde in artikel 5.1 van het bestemmingsplan Facetherziening Pareren dient u op eigen terrein te zorgen voor voldoende ruimte om auto's te parkeren of te stallen. Op grond van artikel 5.6 van de regels van dit bestemmingsplan zijn wij bevoegd om van dit bestemmingsplan af te wijken met inachtneming van de beleidsregels Parkeren TU Campus uit de Parkeervisie Campus TU 2016.

Op de locatie zijn onvoldoende mogelijkheden om voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. Op basis van de normstelling dient voor dit project te worden voorzien in 21 parkeerplaatsen. Daarnaast moeten de parkeerplaatsen die op de huidige locatie verloren gaan te worden gecompenseerd.

Onder verwijzing naar de onderliggende motivering uit de ruimtelijke onderbouwing, zijn wij bereid om van het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren ontheffing te verlenen.

#### *Conclusie*

De omgevingsvergunning voor de activiteit "Strijdig gebruik" kan, op grond van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3° van de Wabo, worden verleend.

## MEDEDELINGEN

Dossiernummer  
201302989

### Bouwen

Op grond van artikel 1.25 van het Bouwbesluit moet de **aanvang** en **beëindiging** van de werkzaamheden worden gemeld aan het bevoegd gezag. Dit kunt u doen door het indienen van een kort briefje met de melding "aanvang werkzaamheden" respectievelijk "voltooiing werkzaamheden", met de betreffende data, toe te voegen aan de bijlagen van het dossier op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Zodra er iets wordt ingediend op desbetreffende dossier ontvangen wij automatisch een bericht vanuit het omgevingsloket.

Alle meldingen en eventueel gevraagde en/of gewijzigde stukken moeten digitaal worden ingediend. Dit kan door middel van het indienen van de desbetreffende documenten of meldingen op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Zodra er iets wordt ingediend op desbetreffende dossier ontvangen wij automatisch een bericht vanuit het omgevingsloket.

Alle correspondentie met betrekking tot deze omgevingsvergunning moet worden voorzien van het dossiernummer en aanvraagnummer.

De naamgeving van de documenten, die in het kader van de uitgestelde beoordeling worden ingediend, moet beginnen met UB (uitgestelde beoordeling). Dit kan als volgt worden ingediend: UB\_document\_datum.

Documenten ten behoeve van een uitgestelde beoordeling dient u zodanig samenhangend en gedetailleerd uitgewerkt aan te leveren bij afdeling Vergunningen van Cluster Veiligheid, dat een goede beoordeling mogelijk is. Zulks ter beoordeling van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

Vereisten aan tekeningen en berekeningen: zie hoofdstuk 2, paragraaf 2.3, artikel 2.8 t/m 2.12 van de Mor.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dit melden bij de minister van OCW (in deze, bij Archeologie Delft via nr. 015-2602358). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen.

Voor de aanwezigheid in het bouwterrein en onder trottoirs, de aanleg en de aansluiting van kabels, leidingen, rioleringen, enz. dient u contact op te nemen met:

- a. Gemeente Delft, afdeling BBO, (Stationsplein 1), Postbus 111, 2600 AC Delft (telefoon 14015);
- b. KLIC-West (telefoon 0800-0080).

### Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om een omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Voor de betaling van dit

bedrag ontvangt u een gespecificeerde nota. In deze nota wordt vermeld op welke wijze u tegen de aanslag bezwaar kunt aantekenen.

Dossiernummer  
201302989



# Tauw

## Woongebouw BalPol4, Delft

Ruimtelijke onderbouwing

**16 november 2020**



## Verantwoording

|                                          |                                                                                          |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Titel</b>                             | Woongebouw BalPol4, Delft                                                                |
| <b>Opdrachtgever</b>                     | TUD / Directie CRE (Campus & Real Estate)                                                |
| <b>Projectleider</b>                     | Paul Lammers                                                                             |
| <b>Auteur(s)</b>                         | Gerard Wijland                                                                           |
| <b>Tweede lezer</b>                      | Paul Lammers                                                                             |
| <b>Uitvoering meet- en inspectiewerk</b> |                                                                                          |
| <b>Projectnummer</b>                     | 1276265                                                                                  |
| <b>Aantal pagina's</b>                   | 42 (exclusief bijlagen)                                                                  |
| <b>Datum</b>                             | 16 november 2020                                                                         |
| <b>Handtekening</b>                      | Ontbreekt in verband met digitale verwerking.<br>Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven. |

## Colofon

TAUW bv  
Australiëlaan 5  
Postbus 3015  
3502 GA Utrecht  
T +31 30 28 24 82 4  
E info.utrecht@tauw.com

## Inhoud

|      |                                         |    |
|------|-----------------------------------------|----|
| 1    | Inleiding .....                         | 5  |
| 1.1  | Aanleiding en doel planvorming .....    | 5  |
| 1.2  | Vigerende bestemmingsplannen.....       | 7  |
| 1.3  | Leeswijzer .....                        | 7  |
| 2    | Voorgenomen ontwikkeling .....          | 8  |
| 2.1  | Bestaande situatie.....                 | 9  |
| 2.2  | Toekomstige situatie .....              | 10 |
| 3    | Beleid.....                             | 13 |
| 3.1  | Gemeentelijk beleid.....                | 13 |
| 3.2  | Beleid hogere overheden .....           | 15 |
| 3.3  | Conclusies.....                         | 15 |
| 4    | Functies .....                          | 16 |
| 4.1  | Wonen.....                              | 16 |
| 4.2  | Openbare ruimte .....                   | 16 |
| 5    | Milieuonderzoeken .....                 | 18 |
| 5.1  | Water.....                              | 18 |
| 5.2  | Ecologie .....                          | 20 |
| 5.3  | Archeologie .....                       | 24 |
| 5.4  | Bodem.....                              | 26 |
| 5.5  | Ondergronds (kabels en leidingen) ..... | 27 |
| 5.6  | Energie.....                            | 27 |
| 5.7  | Parkeren.....                           | 28 |
| 5.8  | Geluid.....                             | 30 |
| 5.9  | Luchtkwaliteit.....                     | 31 |
| 5.10 | Stikstof .....                          | 35 |
| 5.11 | Externe veiligheid.....                 | 37 |
| 5.12 | Milieuzonering bedrijven .....          | 38 |
| 5.13 | Windonderzoek .....                     | 39 |
| 5.14 | Aanmeldnotitie m.e.r. ....              | 40 |
| 6    | Handhaving .....                        | 41 |



|     |                                                     |    |
|-----|-----------------------------------------------------|----|
| 7   | Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid..... | 42 |
| 7.1 | Inspraak en overleg.....                            | 42 |
| 7.2 | Vervolgprocedure.....                               | 42 |
| 7.3 | Financiële uitvoerbaarheid .....                    | 43 |

|            |                                             |
|------------|---------------------------------------------|
| Bijlage 1  | Uitkomst Watersleutel-tool                  |
| Bijlage 2  | Ecologisch onderzoek (2013)                 |
| Bijlage 3  | Actualisatie Ecologisch onderzoek (2017)    |
| Bijlage 4  | Activiteitenplan Vleermuizen                |
| Bijlage 5  | Locatiebezoek ecooloog (2020)               |
| Bijlage 6  | Ecologisch werkprotocol (2020)              |
| Bijlage 7  | Archeologisch proefsleuven onderzoek (2014) |
| Bijlage 8  | Verkennd bodemonderzoek (2020)              |
| Bijlage 9  | Geluidsonderzoek (2020)                     |
| Bijlage 10 | Stikstofdepositie onderzoek (2020)          |
| Bijlage 11 | Onderzoek externe veiligheid (2020)         |
| Bijlage 12 | Millieuzonnering                            |
| Bijlage 13 | Windonderzoek (2013)                        |
| Bijlage 14 | Aanmeldnotitie m.e.r.                       |

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel planvorming

In Delft is een samenwerking opgezet tussen de gemeente Delft, de Technische Universiteit Delft (TUD) en DUWO (studentenhuisvester). Deze samenwerking heeft de naam 'Taskforce Studentenhuisvesting'. Deze Taskforce voert regie over de realisatie van studentenwoningen. Een behoorlijke opgave omdat er tot 2027 een tekort van minimaal 2.500 eenheden wordt verwacht.

Het plan voor het BalPol4 gebouw, dat reeds in 2013 is aangevraagd, is ook onderdeel van de portefeuille van de Taskforce. Het betreft een gebouw met 136 studentenwoningen. De locatie (zie afbeelding 1.1) (ook aangeduid met Balpol 4) is al in erfpacht uitgegeven aan DUWO. Echter is voor de locatie het bestemmingsplan TU Midden en Noord van kracht. Hierin is de ontwikkeling van een woongebouw op deze locatie niet voorzien. Voordat hier gebouwd kan worden is de TUD belast met de onderbouwing van de milieuaspecten.

De TUD heeft in afstemming met de gemeente Delft gekozen voor het aanvragen van een omgevingsvergunning. Met een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 onder c Wabo) kan het BalPol4 gebouw gerealiseerd worden. Deze omgevingsvergunning is in 2013 aangevraagd waarna het proces is stilgevallen. Daarom is in deze ruimtelijke onderbouwing het beleid uit 2013 (ten tijde van de oorspronkelijke aanvraag) het vigerende beleid van de gemeente. Omdat de omgeving wel veranderd zijn de milieuonderzoeken waar nodig geactualiseerd.



Afbeelding 1.1 Projectlocatie in de context van belendende bebouwing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de nieuwbouw van een 15 m hoog woongebouw (hierna te noemen: het BalPol4 gebouw) voor studenten. Het pand komt aan de Balthasar van der Polweg, op een locatie (afbeelding 1.1) waar momenteel een parkeerterrein is gelegen. Afbeelding 1.2

geeft een impressie van het nieuwe gebouw. In het gebouw worden 136 studentenwoningen gerealiseerd. Een interne fietsenberging maakt onderdeel uit van de nieuwbouw, om de openbare ruimte rond het gebouw zoveel mogelijk vrij te houden van geparkeerde fietsen. De autoparkeerplaatsen die als gevolg van de ontwikkeling komen te vervallen zijn reeds gecompenseerd op een parkeerterrein aan de Leeghwaterstraat. De 21 parkeerplekken die voor deze ontwikkeling nodig zijn, zijn dus reeds beschikbaar. Er worden in het kader van dit voornemen geen nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd.



Afbeelding 1.2 Impressie BalPol4 gebouw (bron: TUD, mei 2013)

Voor het omliggende gebied van de nieuwbouw hebben de gemeente Delft en de TUD verschillende plannen ontwikkeld. Deze plannen betreffen, onder andere, het versterken van de blauwgroene structuren en het transformeren van de Balthasar van der Polweg tot een fietsstraat waar de auto te gast is. In lijn met de Visie op Mobiliteit & Bereikbaarheid wordt autoverkeer op de campus geminimaliseerd en wordt gestreefd naar parkeren langs de ring.

Het doel van de omgevingsvergunningaanvraag met afwijking van het bestemmingsplan, waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, is het bieden van een planologisch-juridisch kader voor de realisatie van het woongebouw.

Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft hoe het voornemen past binnen bestaand beleid en wat het effect is op de verschillende milieuaspecten. Het blijkt dat er vanuit milieukundig oogpunt geen knelpunten bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit ecologisch oogpunt is enkele jaren geleden een vleermuizenonderzoek gedaan voor deze locatie. De uitkomsten daarvan zijn meegenomen in deze onderbouwing. Uit het ecologisch onderzoek is gebleken dat een 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming – Soortenbescherming' (Vvgb) moet worden aangevraagd voor het verstoren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze Vvgb is augustus 2018 aangevraagd. Juli 2019 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden een

ontwerp – Vvgb afgegeven. Dit ontwerp Vvgb wordt integraal opgenomen in de omgevingsvergunningaanvraag. Indien er geen zienswijzen binnenkomen op de omgevingsvergunning aanvraag kan de ontwerp Vvgb als definitieve Vvgb worden beschouwd.

### **Begrenzing plangebied**

Het plangebied bestaat uit één aaneengesloten perceel, gelegen aan en omsloten door vier wegen. De Balthasar van der Polweg (zuidelijk), de Korvezeestraat (noordelijk), de Leeghwaterstraat (westen) en de Feldmannweg (oosten) begrenzen het gehele projectgebied. Zie voor een visualisatie van de begrenzing afbeelding 1.1.

## **1.2 Vigerende bestemmingsplannen**

Het vigerend planologisch kader betreft het bestemmingsplan TU Midden en Noord (vastgesteld door de Raad op 25 april 2013 en inmiddels onherroepelijk). De realisatie van het beoogde woongebouw (bestemming 'wonen') past niet in het huidige en voorziene toekomstige planologische kader (bestemming 'verkeer').

Om het plan te kunnen verwezenlijken, dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien of dient een omgevingsvergunning met afwijking van het vigerende bestemmingsplan te worden aangevraagd. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling heeft de TUD in afstemming met de gemeente Delft gekozen voor de laatste optie, het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 onder c Wabo). Onderhavige ruimtelijke onderbouwing beschrijft waarom de afwijking van het bestemmingsplan haalbaar is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

## **1.3 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing bevat de voorgenomen ontwikkeling. In de hoofdstukken 3 en 4 is het vigerende beleid ten tijde van de oorspronkelijke aanvraag (2013) opgenomen. In hoofdstuk 5 worden diverse milieuthema's behandeld waarin de relatie tussen gebouw en omgeving wordt onderzocht. In hoofdstuk 6 wordt de handhaving beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

## 2 Voorgenomen ontwikkeling

Het BalPol4 gebouw is gepland in het Korvezegebied. Dit gebied, dat op het westelijke deel van de TU-campus ligt, kent een krachtige stedenbouwkundige structuur. De TUD heeft plannen om het Korvezegebied te herontwikkelen. Deze plannen sluiten aan bij het huidige beleid zoals het Ruimtelijk Ontwikkelperspectief TUD campus (ROP) dat is opgesteld door de TUD. In dit ROP worden voor verschillende thema's (bijvoorbeeld groen, verkeer, bebouwing, water et cetera) integrale uitgangspunten geformuleerd. Ook is er een toolbox voor de openbare ruimte opgesteld. Het BalPol4 gebouw past goed binnen deze (geplande) ontwikkeling.



Afbeelding 2.1 Projectlocatie ten opzichte van Delft

## 2.1 Bestaande situatie

De locatie van het BalPol4 gebouw (afbeelding 2.2) is momenteel een parkeerterrein. In de directe omgeving is sprake van een stedelijke structuur met diverse bebouwing. De direct omliggende bebouwing bestaat vrijwel volledig uit studentenhuisvesting. De locatie is goed bereikbaar met diverse vervoersmiddelen. Zowel voor het OV, de auto als de fiets zijn er goede aansluitingen, routes en voorzieningen. Bijkomend voordeel is dat de locatie op loopafstand is van diverse onderzoekgebouwen van de TUD.

De brede water-as, parallel aan de Balthasar van der Polweg is een belangrijk onderdeel van de waterstructuur. Langs deze water-as ligt ook een fietspad waardoor ook op de fiets de locatie snel en veilig te bereiken is.



Afbeelding 2.2 Projectlocatie in de context van de TUD Campus

## 2.2 Toekomstige situatie

Zoals reeds in de inleiding beschreven heeft de Taskforce Studentenhuisvesting de uitdaging om tot 2027 minimaal 2.500 studentenwoningeenheden te realiseren. Hoewel een deel hiervan buiten de gemeente Delft kan komen, zal het grootste deel binnen de gemeentelijke grenzen gerealiseerd moeten worden. De gemeente ziet ook graag een verdichting van het aantal studentenwoningen op het campusterrein van de TUD. Het BalPol4 gebouw past binnen deze wens.



Afbeelding 2.3 Aanwezige bebouwing (geel) en BalPol4 (roodbruin) overzicht (bron:TUD, 2020)

In de nieuwbouw zullen 136 studentenwooneenheden gesitueerd worden. Woningstichting DUWO hanteert een norm van 1,2 fietsenstalling per wooneenheid, dus dienen er 163 fietsenstallingen gerealiseerd te worden. In het gebouw wordt op de begane grond een interne fietsenberging gerealiseerd met 179 fietsenstallingen op een oppervlakte van circa 300 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt ruim voldaan aan de norm. Tevens zorgt het realiseren van een interne fietsenberging ervoor dat de openbare ruimte rond het gebouw zoveel mogelijk vrij gehouden wordt van geparkeerde fietsen. Dit bevordert de woonkwaliteit.

Het gebouw zorgt voor verdichting van het stedenbouwkundige weefsel. Het gebouw kent vijf woonlagen en is circa 15 m hoog. De hoogte van de nieuwbouw sluit aan op de vier lagen hoge studentenbebouwing direct ten noorden. De bestaande hoge bebouwing (30 en 56 m) aan de zuidzijde van het projectgebied staat momenteel enigszins 'los' ten opzichte van haar

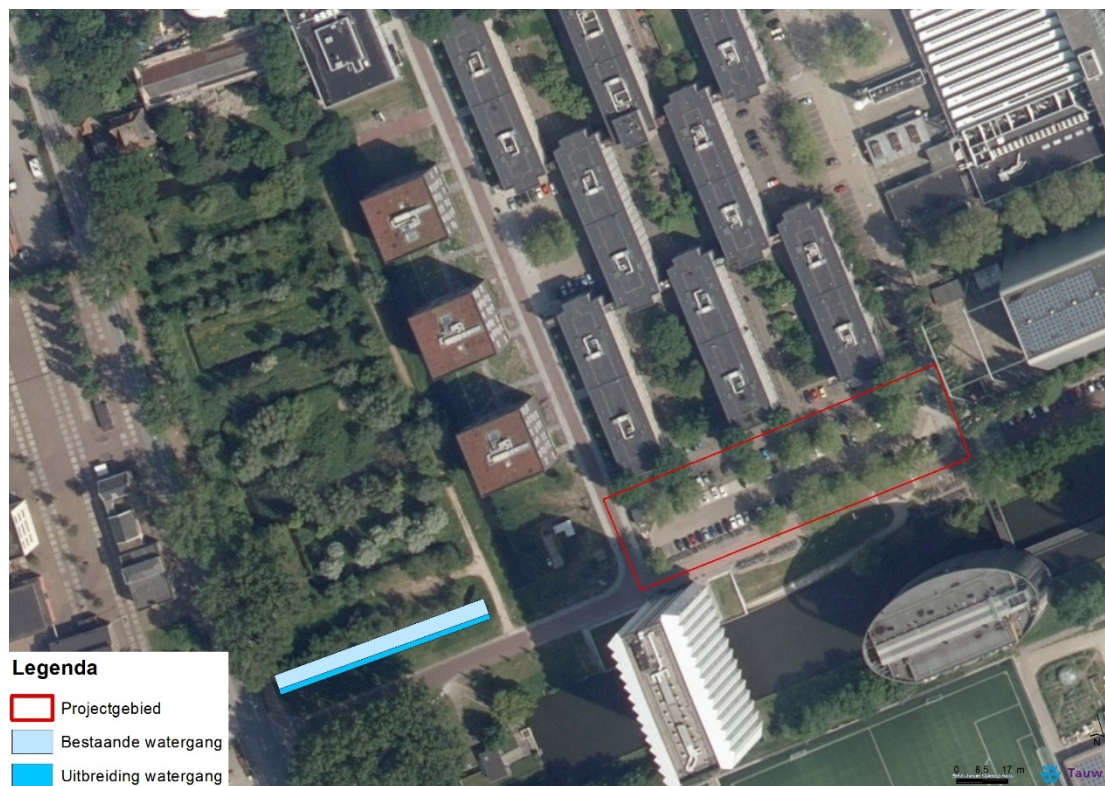
stedenbouwkundige context. Het nieuwe gebouw sluit aan bij de kaders van de bestaande bebouwing. Daarnaast gaat het een ensemble vormen met de hogere bebouwing ten zuiden van het projectgebied. Zowel de positionering als de hoogte van de nieuwbouw dragen bij tot betere integratie van nabijgelegen bestaande gebouwen in het landschap.



Afbeelding 2.4 Visualisatie hoogte belendende bebouwing (bron: TUD, 2020)

## Water en groen

Vergroening van de hoofdstructuren en rondom bebouwing draagt bij aan de ecologische betekenis van de TUD campus. Binnen dit plangebied is minimale ruimte voor ecologische ontwikkeling. Dit gebouw draagt bij aan biodiversiteit en ecologische waarden door in de gevel geïntegreerde vleermuizenkasten op te nemen en een groen dak te realiseren. Voor een goede waterhuishouding wordt er, verderop aan de Balthasar van der Polweg (afbeelding 2.5), ook extra oppervlaktewater gegraven. De uitwerking hiervan staat in paragraaf 5.1.



Afbeelding 2.5 Locatie watercompensatie (blauw) ten opzichte van de projectlocatie (rood)

### Verkeer en Infrastructuur

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de bestaande verkeersstructuur. In lijn met de Visie op Mobiliteit & Bereikbaarheid wordt eraan gewerkt om parkeren meer naar de randen van de campus te verplaatsen. Zo komt er op de campus meer ruimte voor voetgangers, fietsers en groen. De parkeerplaats ter plaatse van het geplande BalPol4 gebouw is in capaciteit al gecompenseerd. Het parkeren is verder uitgewerkt in paragraaf 5.7

## 3 Beleid

### 3.1 Gemeentelijk beleid

#### *Woonvisie Delft 2008-2020*

Delft zet in op de verdere ontwikkeling van de creatieve kenniseconomie. Een groeiende studentenpopulatie draagt hier aan bij. Nieuwe en goed opgeleide ingenieurs zijn belangrijk gezien de technologische uitdagingen waar we voor staan en een welkome impuls voor de Nederlandse economie. Voor het woonbeleid betekent dit dat kenniswerkers, (startende) ondernemers en studenten van de TU en de in Delft gevestigde hogescholen voldoende mogelijkheid moeten hebben zich in Delft te vestigen en te huisvesten. Door de internationale status van de TU betreffen dit ook studenten uit het buitenland. De activiteiten van de TUD en hogescholen en de hieraan verbonden bedrijvigheid spelen zich hoofdzakelijk af in het zuidoostelijk deel van de stad en daarom bestaat ook bij veel studenten en kenniswerkers de wens zich in deze omgeving te kunnen huisvesten. Naast de ambitie van de gemeente deze behoefte te faciliteren leiden ook de beperkte mogelijkheden tot verdichting elders in de stad tot de keuze een behoorlijk aandeel van de woonopgave in Delft Zuidoost te realiseren. Juist in dit deel van Delft is nog sprake van enige ruimte voor ontwikkelingen. Ook doen zich juist hier kansen voor transformatie voor.

Het gebied Delft Zuidoost maakt deel uit van het Technologische Innovatie Campus Delft (TICD). Het TICD kan goed worden aangehecht bij de stad door woonfuncties in het gebied te versterken. Dat is mogelijk door het gebied te verdichten met woningbouw en door de transformatie van verouderde onderwijs- en onderzoeksfaciliteiten van de TUD te benutten door het toevoegen van woonfuncties. Er dient in de transformatieslag voldoende ruimte te worden gecreëerd voor studentenhuysvesting. Ten aanzien van de reguliere woningen dient de toe te voegen voorraad ook rekening te houden met de huisvestingswensen van expats / kenniswerkers. De toename van de huisvestingsbehoefte van studenten wordt veroorzaakt door de grote toename van het aantal belangstellende buitenlandse studenten, maar ook van Nederlandse studenten uit alle hoeken van het land. Niet alleen hun aantal, maar ook het feit dat ze allemaal een kamer nodig hebben en niet thuis kunnen blijven wonen, maakt de nood zo hoog.

Uit de meeste onderzoeken blijkt dat buitenlandse studenten graag in een campusachtige setting wonen, tussen andere studenten en nabij de studiefaciliteiten, zodat situering in Delft Zuidoost vanzelfsprekend is. Het onderwijs is steeds meer ingesteld op internationalisering met Bachelors en Masters, zodat meer studenten voor twee jaar naar Delft komen.

De Delftse bevolkingsgroei komt voornamelijk voort uit de studerende jongerengroepen. De Woonvisie beschrijft dat is gebleken dat de groei op korte termijn sterker is dan verondersteld. Dit komt door het succes van bepaalde studieprogramma's die de TUD biedt en de komst van bijvoorbeeld de Haagse Hogeschool Inholland. Daardoor wordt een tekort aan studentenhuysvesting verwacht, ondanks de afgesproken uitbreidingsaantallen voor

studentenhuisvesting. Ook het aantal internationale studenten groeit. Volgens een prognose van de TUD zouden in 2015 ongeveer 2.400 internationale studenten een opleiding in Delft volgen en een beroep doen op een short stay voorziening. Om het huidige tekort aan studentenhuisvesting en short stay op te vangen was en is een groei van 3.600 studentenwoningen tot 2016 en oplopend tot 5.000 tot 2023 gewenst.

#### *Planontwikkeling*

De voorgenomen ontwikkeling past in het beleid geschetst in de Woonvisie Delft. Er wordt invulling gegeven aan de vraag naar studentenhuisvesting op een daarvoor geschikt geachte locatie, de TUDcampus.

#### *Ruimtelijke Structuurvisie Delft 2030 (2009)*

In de structuurvisie 'Ontmoetingen met Delft' is de lange termijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van Delft tot 2030 opgenomen. De structuurvisie gaat uit van een dubbele ruimtelijke strategie: verdichten en vergroenen. De combinatie van verdichting en vergroening vergroot de stedelijke dynamiek, levendigheid en de groene identiteit van Delft en sluit aan bij de vraag naar groen stedelijk wonen. Verdichting gebeurt onder meer door meervoudig ruimtegebruik en hoogbouw. De projectlocatie bevindt zich in het Zuidoosten van Delft. Belangrijke speerpunten van de structuurvisie voor dat gebied zijn het transformeren van de TU-wijk van een monofunctionele universiteitswijk naar een gemengd stedelijk milieu voor wonen, werken, onderwijs, onderzoek en recreatie en de verdere ontwikkeling van het Technologisch Innovatieve Complex Delft (TIC).

In het zuidoosten van de stad omvat het TIC een complete biotoop van circa 300 hectare voor technologie en innovatie in de vorm van onderwijs aan de TU- en HBO-instellingen, laboratoria en onderzoeksinstituten, startende, groeiende en bloeiende ondernemingen en toeleverende bedrijven. Tegelijkertijd bevat het gebied een aantrekkelijke woonomgeving voor studenten, onderzoekers, kenniswerkers en docenten en anderen die zich in het gebied thuis voelen.

De projectlocatie bevindt zich centraal in het TIC gebied, en wordt omgeven door onderwijsinstellingen, studentenwoningen en sportvoorzieningen.

#### *Planontwikkeling*

Het bouwplan BalPol4 draagt bij aan het beeld dat de structuurvisie schetst. Er is sprake van verdere verdichting in een gebied waar dit gezien de omgeving passend is. Daarbij wordt woonruimte geboden voor studenten in de directe nabijheid van de onderwijs- en onderzoeksinstellingen.

*Gebiedsvisie Schieoevers 2030 (2010)*

Nadat in 2009 de structuurvisie Delft is vastgesteld is in 2010 de Gebiedsvisie Schieoevers 2030 bijgewerkt. Deze visie geeft richting aan de ontwikkelingen rondom de Schie en is een toetsingskader voor de gemeente om initiatieven aan te toetsen. De opgaven die in deze gebiedsvisie zijn opgenomen zijn:

1. De Schieoevers zijn rol geven in de ontwikkeling van TIC-Delft
2. Schieoevers in oost-west richting verbinden met de aangrenzende stadsdelen door de barrières Schie en spoor te slechten met bruggen en tunnels
3. Langs de oevers van de Schie een aantrekkelijke groene verblijfsruimte realiseren.
4. Station Delft-Zuid als toegangspoort voor Delft Zuid Oost als kerngebied van het TIC-Delft door betere verbindingen en aantrekkelijke routes

Zowel punt 2 als 4 raakt direct aan de bereikbaarheid van het projectgebied. Dit zijn relevante ontwikkelingen die de bereikbaarheid van het BalPol4 gebouw in de context van Delft ten goede komen. Een van de plannen die hier integraal onderdeel van is, is het realiseren van de Gelatinebrug als verbinding tussen Station Delft-Zuid en de Campus.

### **3.2 Beleid hogere overheden**

In zowel de Gebiedsagenda als het Ruimtelijk Structuurplan van Haaglanden neemt de ontwikkeling van de Technologische Innovatiecampus (TIC) een zeer belangrijke plaats in. In deze beleidsnota's licht het accent op verdichten (bebouwing) en het bieden van voldoende kwantitatieve en kwalitatieve studentenhuisvesting.

*Planontwikkeling*

De ontwikkeling is overeenkomstig de beleidskaders van de hogere overheden.

### **3.3 Conclusies**

De realisatie van het plan, het realiseren van 136 wooneenheden voor studenten over vijf woonlagen, sluit aan bij de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in onder andere de Ruimtelijke Structuurvisie en de Woonvisie Delft.

De bouwhoogte, massa en bouwvorm zijn afgestemd op de omgeving. Het realiseren van woningen sluit bovendien aan bij het karakter van de bestaande (woon)omgeving. Het project is op een zorgvuldige wijze ingepast in de omgeving. Gelet hierop is het plan aanvaardbaar en inpasbaar in de omgeving.

## 4 Functies

### 4.1 Wonen

Eerste uitgangspunt voor wonen is de woonvisie van de gemeente Delft zoals beschreven in 3.1. Daarnaast heeft ook de provincie een visie op de functie wonen.

#### *Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte provincie Zuid-Holland*

De provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte is opgesteld in 2014, en wordt jaarlijks herzien. De laatste actualisatie is op 16 december 2016 door Provinciale Staten vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen, onder andere ten aanzien van de onderbouwing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

#### *Planontwikkeling*

Het te realiseren BalPol4-gebouw noord ligt centraal op de campus van de TUD. De gronden zijn in eigendom van de TUD, deze partij voert zelf ook de regie over de voorbereiding van de bouwwerkzaamheden. De start van de bouwwerkzaamheden is voorzien in Q3 2021, nadat de ruimtelijke procedures zijn doorlopen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt daar onderdeel van uit.

De locatie wordt omgeven door onderwijsinstellingen, studentenwoningen en sportvoorzieningen, en is daarmee een aantrekkelijke woonlocatie voor studenten. De toevoeging van studentenwooneenheden aan de TU-campus levert daarnaast een positieve bijdrage aan het creëren van een levendige en kwalitatief hoogwaardige campus. De TU-campus wordt daarmee steeds meer een omgeving waar studenten, wetenschappers, ondersteunend personeel, ondernemers en bezoekers kunnen studeren, werken, leven en verblijven in een omgeving waar alle faciliteiten binnen handbereik zijn.

Middels bovenstaande beschouwing is aangetoond dat het initiatief voorziet in een concrete en kwantificeerbare behoefte naar studentenwooneenheden in de gemeente Delft.

### 4.2 Openbare ruimte

#### **Bestaande situatie**

Het plangebied grenst aan vier zijden aan de openbare ruimte. In de huidige situatie maakt het plangebied zelf, als parkeerterrein, ook deel uit van de openbare ruimte. Aan de zuid- en westkant van het plangebied liggen groen en water. Op het parkeerterrein zelf staan enkele bomen in een rijopstelling. Het plangebied wordt aan alle zijden ontsloten door lokale infrastructuur.

**Beleid en onderzoek***Ruimtelijke Structuurvisie Delft 2030*

In de Ruimtelijke Structuurvisie Delft (RSVD) wordt de zone waar het plangebied in ligt omschreven als werkgebied. In de werkgebieden dient er ruimte te zijn voor wonen, groen en recreatie, zodat de gebieden ook 's avonds gebruikt kunnen worden.

*Visie Openbare Ruimte Delft (2009)*

In de Visie Openbare Ruimte (VORD) is beleid voor de openbare ruimte vastgelegd. Het is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in september 2009. De Nota stelt dat Delft een compacte stad is. Groei van het aantal woningen en arbeidsplaatsen dient plaats te vinden binnen de gemeentegrenzen. Dit legt druk op de kwaliteit en de kwantiteit van de openbare ruimte.

De universiteitscampus is een van de deelgebieden die wordt onderscheiden. De TU-campus kent een herkenbare leesbare structuur. Er is sprake van een menging van gebruikers.

Voor de TU-campus is de opgave het zakelijk onderwijsterrein te transformeren naar een duurzame gemengd-stedelijke kenniswijk. Het centrale Mekelpark is een voorbeeld van een geslaagde transformatie naar een uitnodigend verblijfsgebied. Uitgangspunt is dat de gebouwen zich presenteren in een groene setting. De visie dient als referentiekader bij de plannen van de TUD voor het Korvezegebied, waarin gestreefd wordt naar een versterking van de groenblauwe structuren op de TU-campus waar de planontwikkeling deel van uitmaakt.

**Gewenste ontwikkeling**

De TUD heeft voor het Korvezegebied de ambitie het gebied te vergroenen. Voor de Balthasar van der Polweg geldt de ambitie om deze straat her in te richten als fietsstraat, waar de auto te gast is. De voorgenomen ontwikkeling betreft sec de realisatie van het woongebouw voor studentenhuisvesting op een huidig parkeerterrein, dus niet de realisatie van bijvoorbeeld de fietsstraat. Het binnenstedelijk ontwikkelen van het woongebouw draagt bij aan het creëren van een compacte stad. Door de ontwikkeling zal een deel van de openbare ruimte onttrokken worden. De insteek daarbij is de parkeervoorzieningen op de campus meer te centraliseren aan de rand van de campus, waardoor ruimte vrij komt voor onder andere groen en water. De ontwikkeling van de directe omgeving van het woongebouw is daarmee voorzien in andere plannen, waarover nog geen zekerheid bestaat. De ambities zijn er in ieder geval om hier een uitnodigend verblijfsgebied van te maken.

**Conclusie**

De planontwikkeling voorziet in de realisatie van een woongebouw op een terrein dat momenteel als openbaar parkeerterrein in gebruik is. Daardoor zal dit parkeerterrein onttrokken worden aan de openbare ruimte. De planontwikkeling heeft geen invloed op de openbare ruimte rondom het plangebied.



## 5 Milieuonderzoeken

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die nauw met elkaar verbonden zijn. Ze moeten rekening met elkaar houden en kunnen elkaar versterken. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het woon-, werk- en leefmilieu.

In dit hoofdstuk wordt een onderbouwing gegeven van de milieutechnische haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Per milieuthema wordt in het vervolg van dit hoofdstuk de wetgeving en het beleid beschreven. Daarna is per milieuthema aangegeven in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling (op basis van onderzoek) voldoet aan de wettelijke beleidslijnen of kaders.

### 5.1 Water

#### Waterbeleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, is terug te vinden in regelingen zoals de Europese Kaderrichtlijn Water, De Vierde Nota Waterhuishouding, Nationaal bestuursakkoord water, Waterbeleid 21ste eeuw, Provinciaal Waterhuishoudingsplan, Waterbeheersplan 2016-2021 van Hoogheemraadschap Delfland, Waterplan Delft met als onderdeel daarvan de Waterstructuurvisie en het gemeentelijk rioleringsplan.

Op Europees, nationaal en stroomgebied niveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (geen verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

In het Nationaal Waterplan is voor waterkwantiteit een drietrapsstrategieën vastgelegd voor de omgang met water. Deze waterkwantiteitsstrategie (over omgaan met regenwater) bestaat uit:

1. Vasthouden (bijvoorbeeld infiltratie van regenwater in bodem)
2. Bergen (waterberging in oppervlaktewater)
3. Afvoeren (wegpompen naar andere peilgebieden via gemalen en dergelijke)

De trits voor waterkwantiteit betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater.

#### Watertoets

Voor ruimtelijke plannen dient de watertoets procedure te worden doorlopen. In dit proces wordt de waterbeheerder in vroegtijdig stadium betrokken, waardoor water een volwaardige plaats krijgt in de planvorming. Reeds in september 2013 heeft over dit bouwplan overleg plaatsgevonden tussen de TUD en het hoogheemraadschap.

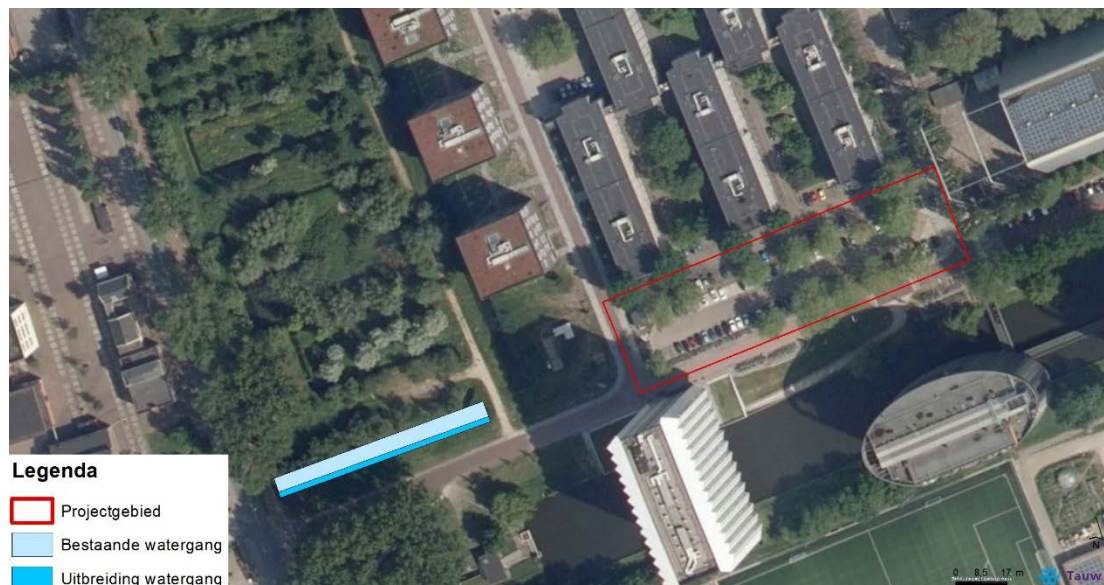


De watercompensatie opgave is voor deze ontwikkeling is bepaald met de Watersleutel van Hoogheemraadschap van Delfland. 'Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Dit kan leiden tot wateroverlast en moet worden gecompenseerd door extra waterberging aan te leggen. Daarnaast vindt Delfland het belangrijk dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met hevigere neerslag door klimaatverandering. De watersleutel berekent daarom de benodigde waterberging, zowel voor het compenseren van verharding als om gevolgen van klimaatverandering op te vangen.' De uitkomsten van de Watersleutel zijn opgenomen in bijlage 1.

Doordat het plangebied momenteel grotendeels verhard is (parkeerterrein), zal er slechts sprake zijn van een zeer beperkte toename van het verhard oppervlak als gevolg van de nieuwbouw. Enkel rond de bomen die gerooid zullen worden is sprake van enkele vierkante meters onverhard oppervlak. Als er voor de beide bomenrijen in het projectgebied een strook van 1m breed en 120 m lang (lengte hele projectgebied) wordt gerekend, is de opgave voor de nieuwe situatie (alles verhard) 65 m<sup>2</sup> en 33 m<sup>3</sup>. Als er voor de bestaande situatie wordt uitgegaan van 100 % verhard is de opgave voor de nieuwe situatie ook 65 m<sup>2</sup> en 33 m<sup>3</sup>. Dat komt omdat dit de opgave voor dit perceel is ten opzichte van het verwachte klimaat in 2050.

De waterberging zal plaatsvinden door een bestaande, smalle sloot (circa 4 m breed en 70 meter lang), gelegen in de hoek Balthasar van der Polweg - Rotterdamseweg te verbreden met circa 1 m. Dit is weergegeven in afbeelding 5.1. Daarbij wordt een natuurvriendelijke oever gecreëerd door een flauw aflopend talud te hanteren.

Het perceel is reeds in eigendom van de TUD. De waterberging zal gereed zijn op het moment dat de bouwwerkzaamheden voor het nieuwe woongebouw starten. Het hoogheemraadschap staat achter het realiseren van watercompensatie op deze wijze, hierover heeft afstemming plaatsgevonden. De waterberging sluit aan bij het grotere project groen blauw Delft Zuid Oost. De bestaande waterstructuur wordt op deze wijze versterkt.



Abbeelding 5.1 Locatie watercompensatie (blauw) ten opzichte van de projectlocatie (rood)

De ontwikkeling heeft geen schadelijk effect op de kwaliteit van het grond- en of oppervlaktewater. Ook heeft de ontwikkeling geen invloed op waterkeringen, hoeft de gemaalcapaciteit van dit peilgebied niet te worden vergroot en zullen er geen baggerwerkzaamheden plaatsvinden.

Aandachtspunt voor de bouw/verbouw is dat sprake is van een gescheiden riolering, waarbij het schoonwater wordt afgevoerd naar de omliggende watergang en vuilwater wordt geloosd op het riool. Het rioolstelsel en de RWZI zijn voldoende groot voor aansluiting van de uit dit plan voortkomende afvoer.

## Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wel is er watercompensatie nodig. Dit kan in de nabije omgeving worden gerealiseerd.

## 5.2 Ecologie

### Wettelijk kader

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (hierna te noemen 'Wnb') in werking. De Wnb is het wettelijke stelsel voor natuurbescherming. De Wet natuurbescherming maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming gaat over beschermde Natura2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het is verboden om zonder vergunning projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden kunnen schaden. Ook het effect van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen hoort bij het onderdeel gebiedsbescherming.

Bij het onderdeel soortenbescherming is voor een aantal soorten door middel van verboden een beschermingsregime opgenomen. Naast de beschermde plant- en diersoorten geldt voor al de in het wild levende soorten ook een zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Dit houdt onder meer in dat men negatieve gevolgen voor aanwezige soorten zoveel mogelijk beperkt door het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Tot slot regelt de Wet Natuurbescherming ook de bescherming van houtopstanden.

Het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming gaat uit van het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat de genoemde verbodsbepalingen in de Wnb voor bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden altijd gelden. Het afwijken hiervan is alleen onder voorwaarden toegestaan. Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Zuid-Holland is het bevoegd gezag voor het verlenen van toestemming door middel van een vergunning, ontheffing of vrijstelling.

#### *Groenbeleid gemeente Delft (Nota Groen Delft 2012-2020)*

Uitgangspunt van de Nota Groen is dat de aantasting van bestaande groene en ecologische waarden zoveel mogelijk wordt voorkomen en waar mogelijk gecompenseerd. Daarom dient de rol van de in het plangebied aanwezige bomen voor vleermuizen nader onderzocht te worden, ten einde de functionaliteit veilig te stellen. Onderstaand wordt ingegaan op het uitgevoerde onderzoek. Integraal onderdeel van de Nota Groen is de bomenverordening. Het aanvragen van een kapvergunning voor de bomen die gekapt zullen worden is niet nodig, doordat de bomen een omtrek hebben van minder dan 63 cm op 130 cm hoogte en zij niet op de lijst staan van monumentale bomen van de gemeente Delft.

#### **Onderzoek**

Adviesbureau Tauw heeft een toetsing aan de nationale natuurwetgeving en beleid- en regelgeving van de gemeente Delft uitgevoerd<sup>1</sup>. Dit onderzoek is in 2017 geactualiseerd en het rapport<sup>2</sup> is bijgewerkt met de nieuwe bevindingen (bijlage 2). Het onderzoek is gebaseerd op een bronnenonderzoek en een oriënterend veldbezoek. De afstand tot het meest nabij gelegen Natura2000-gebied ('Solleveld & Kapittelduinen') bedraagt meer dan 10 km. De afstand tot het meest nabij gelegen deel van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) bedraagt circa 2,5 km. Gezien het lokale karakter van de ingreep en de grote afstand tot de het plangebied, worden nagenoeg alle effecten op Natura2000-gebieden en Ecologische Hoofdstructuur uitgesloten. Effecten op Natura2000 gebieden als gevolg van de uitstoot van stikstof zijn op voorhand niet uit te sluiten. In paragraaf 5.10 wordt hier bij stil gestaan. De ecologische toetsing richt zich in deze paragraaf dus verder alleen op het onderdeel soortenbescherming uit de Wnb.

<sup>1</sup> Rapport met kenmerk R005-1209011SIM-nja-V02-NL, d.d. 19 juni 2013

<sup>2</sup> Rapport met kenmerk R002-1243990KES-nja-V04-NL, d.d. 27 november 2017

### *Vleermuizen*

Het blijkt dat de aanwezigheid van en effecten op de vleermuissoorten gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis niet kunnen worden uitgesloten op basis van dit verkennende onderzoek. Aantasting van een vliegroute of foerageergebied is in overtreding van de Wnb. Bij aantasting dient deze volledig te worden gemitigeerd ten einde mogelijk cumulatieve effecten te voorkomen. Daarom is voor vleermuizen in de periode mei tot en met oktober 2013 een nader veldonderzoek uitgevoerd om vast te stellen of de bomen in het plangebied een functie vervullen voor vleermuizen en welke functie(s) en vleermuissoorten dit zijn. Omdat de houdbaarheid van dit onderzoek verlopen was, is in 2017 opnieuw een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd.

### Nader onderzoek 2013

Uit de door Tauw uitgevoerde vleermuisinventarisatie<sup>3</sup> blijkt dat de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis zijn aangetroffen in en nabij het plangebied. Overige vleermuissoorten zijn niet waargenomen in en in de nabije omgeving van het plangebied. De genoemde soorten zijn allen beschermd door de op dat moment geldende flora- en faunawet. Effecten op het leefgebied van laatvlieger en ruige dwergvleermuis worden uitgesloten. Voor deze soorten zijn derhalve geen mitigerende maatregelen nodig. Effecten op kraamverblijfplaatsen en vliegroutes van de gewone dwergvleermuis waren echter niet uitgesloten. De nieuwbouw heeft namelijk tot gevolg dat de verblijfplaatsen beschaduwd worden ten gevolge van de nieuwbouw en dat daardoor het binnenklimaat van de verblijfplaatsen ongunstiger wordt. Om effecten en een overtreding van de Wnb te voorkomen zijn daarom mitigerende maatregelen benodigd.

De te nemen mitigerende maatregelen zijn op te splitsen in twee categorieën: (1) tijdelijke mitigerende maatregelen (reeds uitgevoerd, zie Vvgb) en (2) permanente maatregelen in de nieuwbouw.

Tijdens de bouw kunnen de vleermuizen in de verblijfplaatsen worden verstoord. Om er voor te zorgen dat de vleermuizen een alternatieve verblijfsplaats kunnen hebben voor de tijd dat de nieuwbouw nog niet gereed is, is het noodzakelijk om tijdelijke verblijfplaatsen aan te bieden in de directe omgeving van het plangebied. Ten aanzien van de permanente maatregelen dient de nieuwbouw geschikt gemaakt te worden als kraamverblijfplaats. Hiervoor is een mitigatie- en activiteitenplan opgesteld. De verwachting is dat de te treffen maatregelen goed realiseerbaar zijn.

### Nader onderzoek 2017

In opdracht van de TU Delft heeft Tauw in 2017 actualiserend onderzoek (zie bijlage 3) gedaan naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in drie gebouwen grenzend aan de noordkant van de Balthasar van der Polweg in Delft<sup>4</sup>. Tevens is onderzocht of het aangrenzend groen van belang is als vliegroute en/of foerageergebied. Uit het in 2013 uitgevoerde vleermuisonderzoek en de actualisatie in 2017 blijkt dat deze panden verblijfplaatsen van vleermuizen bevatten en dat aangrenzende bomen van belang zijn als vliegroute.

<sup>3</sup> Rapport met kenmerk R006-1209011MGK-per-V01, d.d. 21 oktober 2013

<sup>4</sup> Rapport met kenmerk R002-1243990KES-nja-V04-NL d.d. 27-11-17



## *Resultaten*

Omdat het onderzoek zowel in 2013 als in 2017 is uitgevoerd, is een zeer volledig beeld verkregen van de lokale populatie en de netwerkfunctie van de aangetroffen verblijfplaatsen. Eén kraamverblijfplaats wordt mogelijk aangetast door schaduwwerking van het beoogde gebouw. De overige functies blijven behouden, op voorwaarde dat de bomen tussen de Korvezeestraat en de blokken 6, 7 en 8 behouden blijven.

Uit het onderzoek blijkt dat er in de omgeving voldoende alternatieve verblijfplaatsen aanwezig zijn. Deze verblijfplaatsen worden ook door de kolonie gebruikt die mogelijk hinder ondervindt door het voornemen. Een negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie is met zekerheid uitgesloten, omdat ook in het nieuwe pand nieuwe verblijfplaatsen worden ingebouwd (Tauw, 2017).

Voor de niet uit te sluiten aantasting van de kraamverblijfplaats (uitsluitend in blok 7) en de twee zomer- en drie paarverblijfplaatsen in blokken 7 en 6 door beschaduwning moet een ontheffing worden aangevraagd. De (reeds getroffen) mitigerende maatregelen en een geactualiseerde planning zijn uitgewerkt in het rapport met de titel 'Activiteitenplan vleermuizen bij realisatie studentenwoningen Balthasar van der Polweg in Delft' (Tauw, 2017) (bijlage 4). Dit activiteitenplan dient als basis voor de aanvraag van de 'Verklaring van geen bezwaar' die na de aanvraag in 2018 in 2019 in ontwerp is afgegeven.

## *Vogels*

De uitvoering van werkzaamheden in het plangebied wordt beschouwd als een voor algemene broedvogels versturende activiteit en dient hierdoor buiten de broedperiode van vogels plaats te vinden of te starten. De broedperiode loopt grofweg van half maart tot half juli, maar ook buiten deze periode zijn in gebruik zijnde nesten en de functionele omgeving hiervan beschermd. De zorgplicht dient in acht te worden genomen.

## *Overige soorten*

Gedurende de werkzaamheden is voor alle in het plangebied aanwezige dier- en plantensoorten de zorgplicht van kracht. Er is geen ontheffing nodig voor de mogelijk aanwezige tabel 1-soorten.

## *Locatiebezoek 2020*

Omdat het ecologisch onderzoek is uitgevoerd in 2017 kan niet op voorhand worden bepaald dat de situatie momenteel nog overeenkomstig is aan de toen aangetroffen situatie. Door een ecooloog van Tauw is op 13 augustus 2020 een controle uitgevoerd in het veld waarbij de locatie bezocht is. Tijdens deze controle is middels verrekijker, camera en door rond de gebouwen te lopen een indruk verkregen van het plangebied. Daarbij is bepaald of er veranderingen zijn opgetreden gedurende de afgelopen jaren. Door de controle door dezelfde ecooloog uit te laten voeren, kan een goede inschatting gemaakt worden of er zaken wezenlijk veranderd zijn.

Tijdens het veldbezoek is duidelijk geworden dat het plangebied, het onderzoeksgebied en de directe omgeving daarvan niet zijn veranderd. De gebouwen die tijdens het onderzoek in 2017

aanwezig waren, staan er nog steeds. Er zijn geen renovatiewerkzaamheden aan het exterieur van de panden uitgevoerd. De begroeiing die tijdens het onderzoek in 2017 aanwezig was, is eveneens nog steeds aanwezig in het plangebied. De gebouwen aan de Balthasar van der Polweg worden ook nog steeds op dezelfde manier gebruikt als in 2017, namelijk als studentenhuisvesting. De parkeerplaats waarop de nieuwe studentenflat gebouwd moet worden, doet eveneens nog steeds dienst als parkeerplaats. Tijdens het veldbezoek zijn geen zaken waargenomen die doen vermoeden dat er veranderingen zijn opgetreden in de aanwezigheid van beschermde soorten. Het volledige verslag van het locatiebezoek is bijgevoegd in bijlage 5.

### Conclusie

Vanuit het thema ecologie bezien is de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar. Wel is uit ecologisch onderzoek is gebleken dat een 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming – Soortenbescherming' (Vvgb) moet worden aangevraagd voor het verstoren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze Vvgb is augustus 2018 aangevraagd. Juli 2019 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden een ontwerp – Vvgb afgegeven. Dit ontwerp Vvgb wordt integraal opgenomen in de omgevingsvergunningaanvraag. Indien er geen zienswijzen binnenkomen op de omgevingsvergunning aanvraag kan de ontwerp Vvgb als definitieve Vvgb worden beschouwd. In het VVGB is aangegeven dat er voor uitvoering van de werkzaamheden een ecologische werkprotocol moet worden opgesteld en dat de werkzaamheden ecologisch begeleid worden. In bijlage 6 is het ecologisch werkprotocol opgenomen.

In het plangebied zijn ten aanzien van beschermde soorten geen veranderingen opgetreden ten opzichte van het jaar 2017 waarin door Tauw vleermuisonderzoek is uitgevoerd. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat de afgegeven concept verklaring van geen bedenkingen nog steeds relevant is. Het is niet nodig om aanvullend onderzoek te doen of de ontheffing aan te vullen.

### 5.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ)
- In ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden
- De bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Sinds 1 januari 2012 is het tevens verplicht om in ruimtelijke plannen aandacht te besteden aan de invloed van ruimtelijke ontwikkelingen op cultuurhistorie.

### **Inventariserend booronderzoek**

Adviesbureau Transect heeft een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd<sup>5</sup>. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is in april 2013 door Erfgoed Archeologie Delft een bureauonderzoek archeologie opgesteld (Kerkhof 2013). Uit dit bureauonderzoek komt naar voren dat het plangebied een hoge archeologische verwachting kent en dat een inventariserend booronderzoek moet worden uitgevoerd. De resultaten van dat onderzoek worden navolgend beschreven.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat in het plangebied, op een diepte van 75 tot 125 cm -mv de oude bouwvoor, en hiermee loopniveau uit de Late Middeleeuwen en Romeinse tijd, nog grotendeels intact is. In boringen 1 en 2 is bovendien een woudlaag aangetroffen. Dit is indicatief voor een relatief grote mate van intactheid van het bodemprofiel. Onder de bouwvoor en woudlaag liggen geul- en beddingafzettingen die tot de Gantellaag kunnen worden gerekend (Duinkerke-I). Dat wil zeggen dat in het plangebied sprake is van een Duinkerke-I geul, die is opgevuld met grotendeels zandige afzettingen, dan wel met zandige en sterk siltige klei. Omdat dit sediment nagenoeg niet of minder inklinkt dan het omringende klei en veen, kwamen de bedding- en geulafzettingen hoger te liggen ten opzichte van het omringende maaiveld.

Hierdoor vormden deze inversieruggen in de Romeinse tijd en Late Middeleeuwen geschikte locaties voor de vestiging nederzettingen en het bedrijven van landbouw (dit ook vanwege de geschikte landbouwkundige eigenschappen van de sedimenten). Het plangebied heeft hiermee dan ook een hoge archeologische verwachting voor wat betreft sporen en vondsten uit de Romeinse tijd en Late Middeleeuwen. Deze kunnen bestaan uit (percelerings-)greppels, erven, nederzettingen en grafvelden.

Uit het verkennend booronderzoek volgt het advies om de bodem in het plangebied niet dieper te verstoren dan 50 cm onder maaiveld. Dit is echter voor de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. Daarom is een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, zodat inzicht wordt verkregen in de aanwezigheid, begrenzing, datering en maatschappelijk belang van eventueel in het plangebied aanwezige archeologische waarden. Eventuele resten die bij het onderzoek worden aangetroffen worden veiliggesteld. Voordat de definitieve omgevingsvergunning kan worden verleend dient het proefsleuvenonderzoek te zijn uitgevoerd.

Op de locatie van de te verbreden sloot (zie paragraaf 5.1) geldt ook een hoge archeologische verwachting. De ingreep betreft 65m<sup>2</sup> en blijft dus onder de drempelwaarde van 100m<sup>2</sup>. Daarom hoeft er voor deze locatie geen verder archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

---

<sup>5</sup> Rapport met kenmerk 274, d.d. 14 juni 2013

### Proefsleuvenonderzoek

Het proefsleuvenonderzoek is in 2014 uitgevoerd door Erfgoed Delft en Omstreken (bijlage 7). Op 12 maart 2014 zijn er ter plaatse van het gebouw diverse proefsleuven gegraven. Een compleet verslag hiervan is terug te lezen in de Delftse Archeologie Notitie 41 (2014)<sup>6</sup>.

Tijdens het onderzoek bleek dat ter hoogte van de proefsleuf het plangebied tot op een diepte van minimaal 2,0 –mv is verstoord. Er zijn dan ook geen archeologische waarden aan getroffen. Er wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te laten voeren voor aanvang van de geplande werkzaamheden. Vanwege de tegenstrijdigheid van de resultaten uit de verschillende inventariserende veldonderzoeken wordt geadviseerd om tijdens de aanleg van een warmte-transportleiding nabij het plangebied een archeologische inspectie te doen. Deze zal dan worden uitgevoerd in het kader van het archeologiebeleid van de gemeente Delft. De beslissing hierover ligt bij het bevoegd gezag, in deze de gemeente Delft.

Het plangebied is momenteel onbebouwd en als parkeerterrein in gebruik. Het plangebied kent geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of structuren die als gevolg van de planontwikkeling verloren zullen gaan of aangetast worden.

### Conclusie

Vanuit het thema archeologie bezien, is de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden is middels proefsleuvenonderzoek een nader beeld van de bodemopbouw verkregen op de locatie van het woongebouw. Er zijn tijdens het onderzoek geen archeologische waarden aangetroffen. Er zijn, zowel tijdens het proefsleuvenonderzoek als in de aanvullende boringen, uitsluitend ophogingszand en recente verstoringen aangetroffen. Er worden binnen het plangebied geen vindplaatsen meer verwacht.

## 5.4 Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd (zie bijlage 8). De aanleiding van het bodemonderzoek is de realisatie van een woongebouw aan de Balthasar van der Polweg in Delft, waarbij grondverzet zal plaatsvinden. Het doel van het bodemonderzoek is het verkrijgen van een actueel beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

### Onderzoek

De procesonderdelen (BRL 2000), uitvoering grondveldwerk, monsternamen en overdracht monsters aan een erkend laboratorium zijn uitgevoerd op woensdag 3 juni en donderdag 4 juni 2020.

In het onderzoek is het volgende vastgesteld:

- In de bovengrond is een lichte minerale olie verontreiniging aangetoond
- In de ondergrond is een lichte loodverontreiniging aangetoond
- In het grondwater is een lichte naftaleenverontreiniging aangetoond
- Er is geen asbest aangetoond in de bovengrond en ondergrond

<sup>6</sup> Delftse Archeologische Notitie 41, Balthasar van der Polweg te Delft - Een inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven door Bas Penning

- Toetsing van de bovengrond aan het tijdelijk handelingskader PFAS van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, zoals deze van kracht waren op 18 juni 2020, geeft beperkingen voor de toepassing in grondwaterbeschermingsgebieden

**Conclusie**

Hiermee is het voornemen vanuit thema bodem gezien uitvoerbaar. Sanering is niet noodzakelijk. Wel dient de aannemer op basis van het bodemonderzoek een aantal maatregelen te nemen bij de uitvoering van het werk.

**5.5 Ondergronds (kabels en leidingen)**

Om inzicht te krijgen in de binnen het plangebied aanwezige kabels en leidingen is een KLIC-melding uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in het plangebied een aantal nutsvoorzieningen aanwezig zijn.

**Beleid en Onderzoek**

De bedrijfszekerheid en de gebruiks zekerheid van de grotere kabels en leidingen in het plangebied dienen nu en in de toekomst gewaarborgd te worden.

In het 'Handboek ondergrondse Infrastructuur (2009) zijn de voorschriften en werkafspraken tussen de gemeente Delft en de netbeheerders vastgelegd voor zover het gaat om leggen, houden, onderhouden en verwijderen van kabels en leidingen in de openbare ruimte.

*Gewenste ontwikkeling*

Het BalPol4 gebouw zal worden aangesloten op diverse nutsvoorzieningen. Voor zover een conflict ontstaat tussen de aanwezige kabels en leidingen en de voorziene nieuwbouw zullen tijdig afspraken gemaakt worden met de beheerders en indien nodig zullen de leidingen worden verlegd voorafgaand aan de nieuwbouw.

**5.6 Energie**

De locatie is onbebouwd. Het omliggende gebied kent een traditionele wijze van energievoorziening op basis van gas en elektriciteit.

**Beleid en Onderzoek**

De TUD is gebonden aan de landelijke MJA3-energie (meerjarenafspraak) en heeft daarvoor ook een goedgekeurd actieplan. Projecten uit dit actieplan hebben geen ruimtelijke relevantie, met uitzondering van initiatieven voor bodemenergie. Er is voor het grotere TU gebied een bodemenergieplan opgesteld. Het bodemenergieplan beschrijft hoe optimaal gebruik gemaakt kan worden van bodemenergie en andere belangen niet geschaad worden. Per 1 juli 2013 geldt het gemeentelijk bodemenergieplan en bijbehorende ordeningsregels voor gesloten bodemenergiesystemen. Hiervoor is de gemeente Delft bevoegd gezag. Voor open bodemenergiesystemen is de provincie Zuid-Holland bevoegd gezag.

### Gewenste ontwikkeling

Het BalPol4 gebouw zal aangesloten worden op de centrale warmtevoorziening van de TUD. Deze warmtevoorziening wordt in de komende jaren omgeschaald van een hoge temperatuur voorziening naar een warmtevoorziening voor midden temperatuur en mogelijk laagtemperatuur.

### Conclusie

Er wordt aangesloten op de centrale warmtevoorziening van de TUD welke de komende jaren verder verduurzaamd zal worden.

## 5.7 Parkeren

De bouw van 136 studentenwoningen brengt een extra parkeervraag mee. In overleg tussen TUD en Gemeente Delft is deze berekend volgens de parkeernorm in de Parkeervisie TU Campus 2018 van gemeente Delft. De parkeernorm voor studentenwoningen is 0,15 parkeerplaats per woning. Het aanwezigheidspercentage op werkdagen overdag is bepaald op 100 %. De extra parkeervraag is dus 21 parkeerplaatsen.

Tabel 5.1 Uitkomsten parkeeronderzoek 2019

| SECTIE | STRAAT / TERREIN | OPENBARE CAPACITEIT | 05:00 - 07:00 uur |                 | 09:00 - 11:00 uur |                 | 11:00 - 13:00 uur |                 | 13:00 - 15:00 uur |                 |
|--------|------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
|        |                  |                     | Parkeerdruk       | Bezettingsgraad | Parkeerdruk       | Bezettingsgraad | Parkeerdruk       | Bezettingsgraad | Parkeerdruk       | Bezettingsgraad |
| 199    | Leeghwaterstraat | 127                 | 13                | 10 %            | 88                | 69 %            | 106               | 83 %            | 116               | 91 %            |
| 123    | Feldmannweg      | 219                 | 4                 | 2 %             | 82                | 37 %            | 97                | 44 %            | 109               | 50 %            |
| 128    | Feldmannweg      | 89                  | 7                 | 8 %             | 65                | 73 %            | 67                | 75 %            | 60                | 67 %            |
| 129    | Feldmannweg      | 58                  | 31                | 53 %            | 30                | 52 %            | 34                | 59 %            | 31                | 53 %            |
| 130    | Feldmannweg      | 26                  | 9                 | 35 %            | 9                 | 35 %            | 8                 | 31 %            | 8                 | 31 %            |
| 131    | Korvezeestraat   | 10                  | 3                 | 30 %            | 2                 | 20 %            | 5                 | 50 %            | 4                 | 40 %            |
| 132    | Korvezeestraat   | 7                   | 4                 | 57 %            | 2                 | 29 %            | 2                 | 29 %            | 3                 | 43 %            |
| 133    | Leeghwaterstraat | 22                  | 0                 | 0 %             | 0                 | 0 %             | 0                 | 0 %             | 0                 | 0 %             |
| 134    | Leeghwaterstraat | 19                  | 5                 | 26 %            | 7                 | 37 %            | 7                 | 37 %            | 7                 | 37 %            |
| 135    | Leeghwaterstraat | 24                  | 22                | 92 %            | 15                | 63 %            | 11                | 46 %            | 15                | 63 %            |
| 136    | Korvezeestraat   | 44                  | 41                | 93 %            | 29                | 66 %            | 30                | 68 %            | 30                | 68 %            |
| 137    | Korvezeestraat   | 6                   | 2                 | 33 %            | 2                 | 33 %            | 2                 | 33 %            | 3                 | 50 %            |
| 138    | Korvezeestraat   | 73                  | 71                | 97 %            | 60                | 82 %            | 57                | 78 %            | 55                | 75 %            |
|        | Totaal           | 724                 | 212               | 29%             | 391               | 54%             | 426               | 59%             | 441               | 61%             |

Het bouwproject wordt gerealiseerd op een openbaar toegankelijk parkeerterrein. Dit parkeerterrein wordt opgeheven. Hierdoor verdwijnen 111 parkeerplaatsen. Ter compensatie van

de parkeerplaatsen die verdwijnen zijn door de TUD begin 2018<sup>7</sup> al 127 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd tussen de Leeghwaterstraat en de Feldmannweg. Deze locatie ligt binnen 400 m loopafstand van zowel de bestaande woningen als de nieuw te bouwen woningen.

In februari 2019 is een parkeeronderzoek uitgevoerd waarin eveneens de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in de omgeving van het bouwproject is gemeten. Het onderzoek is uitgevoerd op een dinsdag buiten de schoolvakanties, zonder grote evenementen en met normaal weer.<sup>8</sup> Onderstaand een uitsnede van het gebied. De getallen verwijzen naar het nummer van de desbetreffende parkeersectie. De parkeerplaatsen in parkeersectie 138 en in het grootste deel van 136 verdwijnen (totaal 111). De parkeerplaatsen in sectie 199 zijn begin 2018 toegevoegd ter compensatie.

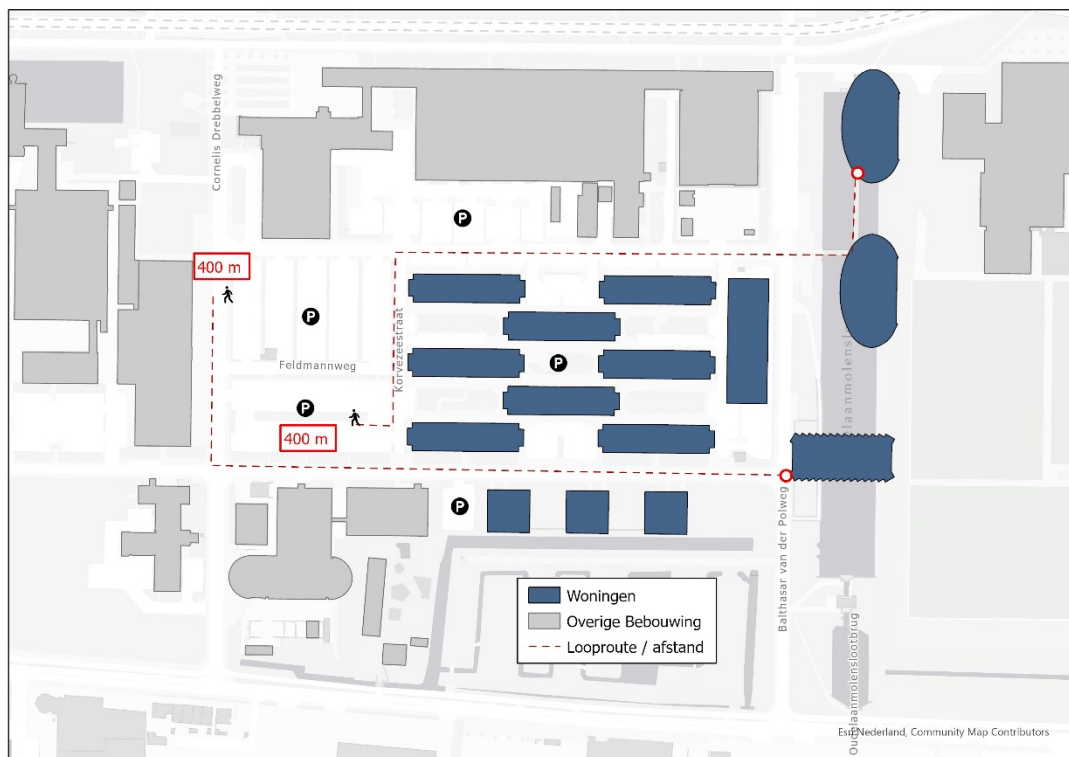
Binnen de loopafstand van 400 m zijn er in totaal 724 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment voor de functie studentenwoningen is op werkdagen overdag. Op het drukste tijdstip 13.00-15.00 zijn 441 parkeerplaatsen bezet (61 %). De restcapaciteit bij een maximale bezettingsgraad van 85 % is 174 (615-441). Dit is ruim voldoende om de extra parkeerbehoefte te faciliteren, ook als er 111 parkeerplaatsen verdwijnen voor het bouwproject.



Afbeelding 5.2 Parkeerzones Campus TUD

<sup>7</sup> In 2016/2017 werd de start van de bouw van BalPol4 eerder verwacht, om die reden zijn de parkeerplaatsen ter compensatie van het op te heffen parkeerterrein al begin 2018 gerealiseerd als onderdeel van het herinrichtingsproject Leeghwaterstraat.

<sup>8</sup> Bureau DeGrootVolker, Parkeeronderzoek Technische Unniversiteit Delft, P191390-01, 22 maart 2019



Afbeelding 5.3 Looproutes woongebouwen en parkeren

## Conclusie

Conform de normen van TUD en de gemeente Delft stijgt de vraag naar parkeerplekken met 21 als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Deze capaciteit is beschikbaar op loopafstand (minder dan 400 m). Daarom hoeft er geen extra parkeergelegenheid gerealiseerd te worden en is het plan uitvoerbaar.

## 5.8 Geluid

In de Wet geluidshinder zijn geluidshindernormen voor toelaatbare equivalente geluidsniveaus opgenomen. De geluidshindernormen gelden voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidszone van een (spoor)weg of gezoned industrieel terrein. Een geluidszone is een aandachtsgebied aan weerszijden van een (spoor)weg en rondom een industrieel terrein waarbinnen de geluidshindernormen van de Wet geluidshinder van toepassing zijn.

## Onderzoek

Adviesbureau Tauw heeft de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeers-, railverkeers- en industrielaawaai op de gevels van de nieuw te bouwen geluidgevoelig bestemming berekend en getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidshinder<sup>9</sup> (bijlage 9).

<sup>9</sup> Rapport met kenmerk R004-1276265LVT-V01-rlk-NL

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van het geluidgezoneerde industrieterrein Schie-Oevers is maximaal 50 dB(A). De geluidbelasting is gelijk aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein Schie-Oevers vormt geen belemmering voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit het onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde voor N470 (Kruithuisweg), Rotterdamseweg, Mekelweg, en railverkeer niet wordt overschreden. Deze geluidbelastingen vormen geen belemmering voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur wegen berekend. De geluidbelasting ten gevolge van de Cornelis Drebbelstraat, Feldmannweg, Korvezeestraat en Leeghwaterstraat zijn lager dan, of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze geluidbelastingen vormen geen belemmering voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De geluidbelasting ten gevolge van de Balthasar van der Polweg bedraagt maximaal 49 dB. In vergelijking met de grenswaarden in de Wet geluidhinder wordt de voorkeursgrenswaarde met 1 dB overschreden. Bron- en overdrachtmaatregelen zijn niet doeltreffend. Gezien de beperkte overschrijding (1 dB) ten gevolge van een gedezoneerde weg kan worden aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De gecumuleerde geluidbelasting inclusief gedezoneerde wegen is maximaal 56 dB.

### Conclusie

Met in achtneming van de hiervoor genoemde zaken is het voorgenomen plan uitvoerbaar bezien vanuit het thema geluid. Wel wordt er geadviseerd om voor het industrieterrein Schie-oevers een hogere grenswaarde van 55 dB vast te stellen om in de toekomst ruimte te houden voor ontwikkelingen op het industrieterrein.

## 5.9 Luchtkwaliteit

De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit is opgenomen onder titel 5.2 van de Wet Milieubeheer (Wet luchtkwaliteit). Daarbij is sprake van grens- en richtwaarden voor concentraties van stoffen in de buitenlucht. In de wet luchtkwaliteit is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) geïntroduceerd. Wanneer een project een NIBM bijdrage aan de luchtkwaliteit kent, is het inpasbaar. Het begrip NIBM is gedefinieerd als 3 % van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Dit komt neer op een bijdrage van 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor beide componenten. Dit betekent dat als aangetoond kan worden dat het plan aan niet meer dan 1,2 µg/m<sup>3</sup> bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>, het voornemen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden en inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de

luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Bijlage 3a en 3b van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is. De NIBM-grens voor woningbouw ligt op woningbouwlocaties groter dan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en groter dan 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Op basis van deze stelregels kan vastgesteld worden dat de ontwikkeling van BalPol4 niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Want het deze ontwikkeling blijft onder de grens van 1.500 woningen en hoeft daarom niet getoetst te worden. Ter extra onderbouwing is een korte berekening gemaakt die dit uitgangspunt onderstreept. Deze berekening geeft ook inzicht in de effecten van het BalPol4 gebouw op de lokale concentraties.

### Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 136 studentenwooneenheden. Het plan wordt via twee richtingen ontsloten, de Korvezeestraat (noorden) en de Balthasar van der Polweg (zuiden). Ondanks dat de het aantal woningen ruim onder de NIBM-grens van 1.500 woningen ligt, is toch een NIBM toetsing uitgevoerd en is de achtergrondconcentratie beschouwd.

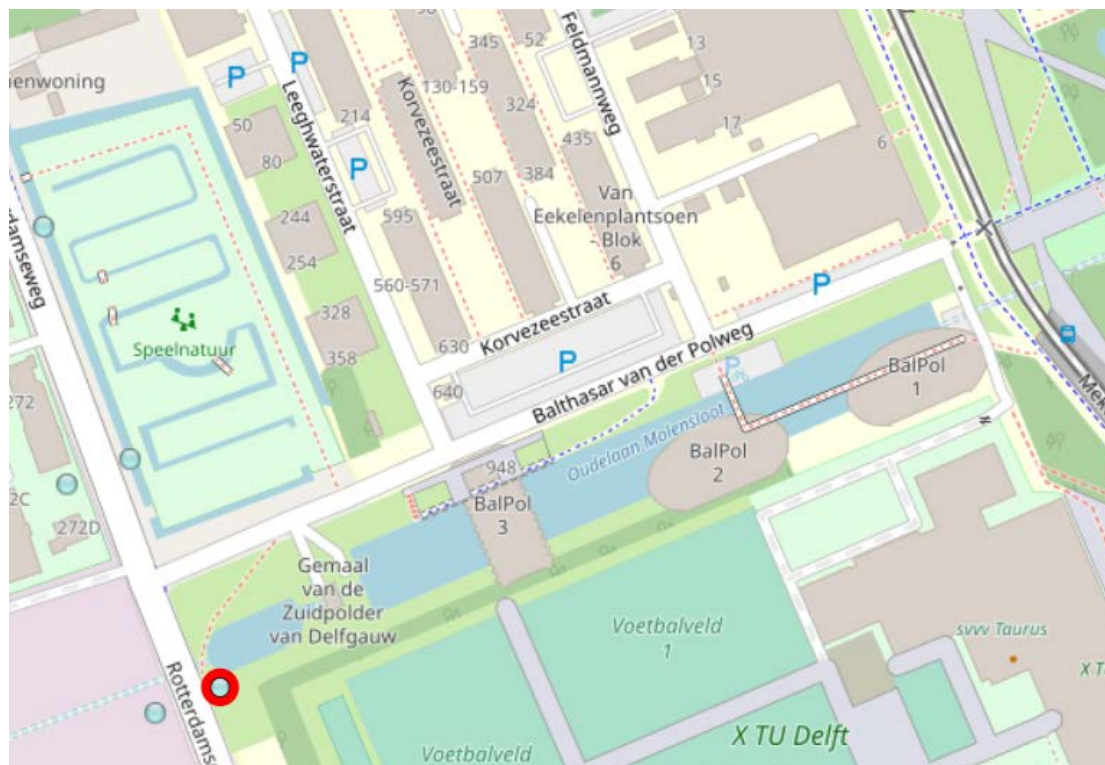
Voor de verkeersgeneratie van de nieuwe Balpol gebouw wordt het kencijfer aangehouden uit de CROW publicatie 381 ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2018) voor zelfstandige kamerhuur in de schil rondom het centrum. Deze bedraagt 1,8 per appartement/etmaal voor personenauto's en 0,02 per appartement/etmaal voor vrachtwagens. De verkeersgeneratie van het nieuwe gebouw is daarmee  $1,82 * 136 = 248$  mvt/etmaal. Hiervan is 1,09 % (2,7 gemiddeld per etmaal) vrachtwagen bewegingen.

De bijdrage aan de luchtkwaliteit ten gevolge van het project zijn doorgerekend in de NIBM-tool versie maart 2020 (zie afbeelding 5.1). De uitkomst is berekend voor jaartal 2021 met worst case rekenparameters. Uit de tool wordt berekend dat de bijdrage aan de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> concentraties niet in betekende mate bijdragen (niet meer dan 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>) aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer maximaal 0,20 µg/m<sup>3</sup> bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub>. Voor de concentratie PM<sub>10</sub> zal het verkeer maximaal 0,04 µg/m<sup>3</sup> bijdragen.

| <b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b> |                                       |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------|
| Jaar van planrealisatie                                                                                          |                                       | 2021  |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                            |                                       |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                                     |                                       | 248   |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                            |                                       | 1,09% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                                  | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,20  |
|                                                                                                                  | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,04  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                                       |                                       | 1,2   |
| <b>Conclusie</b>                                                                                                 |                                       |       |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>                 |                                       |       |

Afbeelding 5.4 Berekening bijdrage extra verkeer op luchtkwaliteit (NIBM-Tool, versie: maart 2020)

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-monitoringstool 2019. Het beschouwde rekenpunt is 114823 en geeft de totale concentraties in de nabije omgeving van het plangebied. In afbeelding 5.2 wordt de ligging van het rekenpunt in de NSL-monitoringstool weergegeven. Voor het rekenjaar 2018 bedraagt de totale concentratie NO<sub>2</sub> 26,07 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>10</sub> 20,34 µg/m<sup>3</sup>. Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden de totale concentraties voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> respectievelijk 26,25 µg/m<sup>3</sup> en 20,38 µg/m<sup>3</sup>. De concentraties voldoen daarmee aan de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>.



Afbeelding 5.5 NSL-monitoringstool (rood omcirkeld betreft het beschouwde rekenpunt (114823))

De NIBM-tool rekent met de voor luchtkwaliteit relevante stoffen  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$ . Per 1 januari 2015 moet ook voldaan worden aan de  $\text{PM}_{2,5}$  grenswaarde van  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  jaargemiddeld. De totale concentratie  $\text{PM}_{2,5}$  die is opgenomen in de NSL-monitoringstool is  $12,24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Gezien de  $\text{PM}_{10}$  bijdrage (waar de fractie  $\text{PM}_{2,5}$  in is opgenomen) ten gevolge van het plan  $0,04 \mu\text{g}/\text{m}^3$  bedraagt, is te verwachten dat de  $\text{PM}_{2,5}$  niet hoger zal zijn dan  $12,28 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . De concentratie  $\text{PM}_{2,5}$  voldoet daarmee aan de grenswaarde van  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

## Conclusie

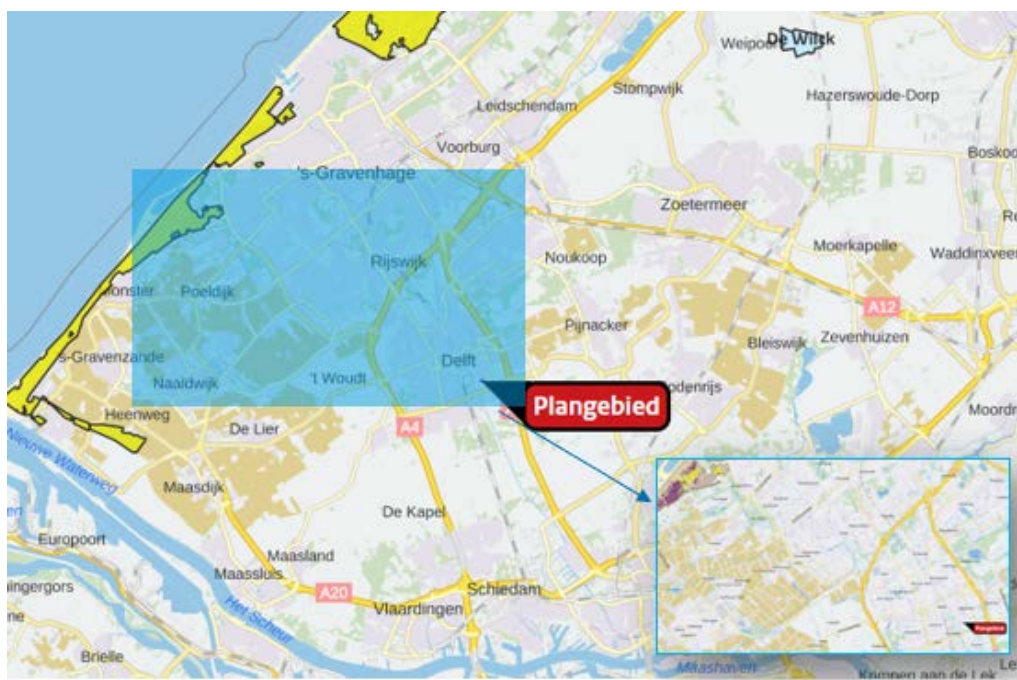
Het aantal te realiseren wooneenheden ligt ruim onder de NIBM-grens van 1.500 woningen. Een voor de volledigheid uitgevoerde toets wijst uit dat het effect van het project minder dan  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$ . Het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit wordt daarmee beschouwd als niet 'niet in betekende mate' en vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit wettelijk inpasbaar op basis van artikel 5.16 lid 1c van de Wet milieubeheer. De concentratie  $\text{NO}_2$ ,  $\text{PM}_{10}$  en  $\text{PM}_{2,5}$  voldoen ook aan de wettelijk vastgelegde grenswaarden. Vanuit het thema luchtkwaliteit bezien, is de planontwikkeling inpasbaar.

## 5.10 Stikstof

Voor het project BalPol4 is een stikstofdepositie-onderzoek<sup>10</sup> uitgevoerd (bijlage 10). Als uitgangspunt is genomen dat de geschatte bouwtijd van het woongebouw één jaar is. Wanneer blijkt dat het plan meer dan 0,00 mol/ha/jaar bijdraagt aan de stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuur in Natura-2000 gebieden is er sprake van een in potentie significant effect en kan het plan niet zondermeer worden vastgesteld. Afbeelding 5.6 toont de ligging van plangebied en de Natura 2000-gebieden in de directe omgeving. De meest nabije stikstofgevoelige habitats of leefgebieden van soorten zijn gelegen op 12 km van het plangebied in Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen.

### Onderzoek

Voor het berekenen van de stikstofdepositie is gebruik gemaakt van de vigerende versie van het rekenmodel AERIUS Calculator, versie 2019A. In de berekeningen wordt onderscheid gemaakt tussen de aanlegfase en de gebruiksfase. De referentiesituatie (huidige situatie) is niet berekend, omdat er op dit moment geen bebouwing aanwezig is op het terrein. In de huidige situatie is er een parkeerplaats die verwijderd zal worden, dit is meegenomen in de berekening voor de aanlegfase.



Afbeelding 5.6 Planlocatie en omliggende Natura 2000-gebieden (blauw / mosterdgeel) en stikstofgevoelige habitats en leefgebieden

<sup>10</sup> Rapport met kenmerk R001-1276265LKR-V01-nja-NL, d.d. 4 juni 2020

In de berekeningen zijn de emissies van NO<sub>x</sub> en NH<sub>3</sub> van de relevante bronnen meegenomen.

Het gaat hierbij om:

- Mobiele werktuigen in de aanlegfase
- Verkeersgeneratie van en naar de locatie in de aanlegfase
- Verkeersgeneratie van en naar de locatie in de gebruiksfase

Er zijn in dit onderzoek twee berekeningen uitgevoerd om de stikstofdepositiebijdrage van plan op de Natura 2000-gebieden in kaart te brengen:

1. Berekening van de stikstofdepositie ten gevolge van de aanlegfase
2. Berekening van de stikstofdepositie ten gevolge van de gebruiksfase

#### *Uitgangspunten*

Voor de aanlegfase is onderscheid gemaakt tussen het bouwrijp maken en de bouw van de appartementen. Ook is er gekeken naar de mobiele werktuigen die nodig zijn voor de werkzaamheden en de vervoersbewegingen over weg om materiaal, materieel en personen naar en van de locatie te vervoeren.

Voor de gebruiksfase is als uitgangspunt genomen dat de appartementen worden verwarmd zonder verbrandingsinstallatie. Zonder verbrandingsinstallatie is er ook geen sprake van NO<sub>x</sub> emissies. Wel levert het gebouw extra verkeersbewegingen op. Dit zijn (zoals berekend in paragraaf 5.7) in totaal 248 motorvoertuigen per etmaal, obv 1,8 bewegingen van personenauto's en 0,02 vrachtwagenbewegingen per appartement/etmaal gemiddeld.

De verspreiding van emissies en de bijdrage aan de stikstofdepositie ten gevolge van het bestemmingsplan BalPol4-gebouw Delft is berekend met het rekenmodel AERIUS Calculator (versie 2019A). In de bijlage zijn de AERIUS berekeningen weergegeven.

#### *Uitkomsten*

Voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is de maximale bijdrage minder dan 0,00 mol/ha/jaar (AERIUS uitvoer: 'Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar'). Daarmee kan geconcludeerd worden dat er bij gebruik van STAGE IV klasse werktuigen geen negatieve effecten te verwachten zijn op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van de aanlegfase en de gebruiksfase van het bestemmingsplan BalPol4-gebouw Delft.

#### **Conclusie**

Vanuit het thema stikstof bezien is het plan uitvoerbaar. Geconcludeerd wordt dat de aanlegfase alleen bij gebruik van moderne STAGE IV klasse werktuigen (bouwjaar 2014 of later) niet leidt tot een verslechtering van de natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten binnen nabijgelegen Natura 2000-gebieden (bijdrage 0,00 mol/ha/jaar).

Bij het gebruik van STAGE III klasse werktuigen berekenen we 0,01 mol/ha/jaar (bijdrage >0,00 mol/ha/jaar). Het gebruik van STAGE IV klasse werktuigen zal daarmee een eis moeten zijn voor de aannemer die het werk gaat uitvoeren.

### 5.11 Externe veiligheid

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het gebied van externe veiligheid zullen hieraan getoetst worden. Het PR is het risico op een plaats nabij een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als gevolg van een ongewoon voorval bij de risicobron. Het GR is de cumulatieve kans dat per jaar tenminste tien mensen slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

#### Onderzoek

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de productie, opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het geval van een verandering bij de risicobron of in de omgeving daarvan dient een afweging te worden gemaakt over de externe veiligheidssituatie. Hierbij dienen risicobronnen in het plangebied en in de omgeving ervan in kaart gebracht te worden en getoetst te worden aan de risicomaten plaatsgebonden risico en groepsrisico. Tauw heeft voor de ontwikkeling van het Balpol4 gebouw een quickscan externe veiligheid uitgevoerd<sup>11</sup> (bijlage 11).

#### *Transport over de weg*

Over de wegen A13 en de N470 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Gezien de ruime afstand van beide transportroutes tot het plangebied (> 200 m), vormt het transport van gevaarlijke stoffen over de weg geen belemmering voor de realisatie van het woongebouw.

#### *Transport per spoor*

Binnen 200 m van het plangebied zijn geen spoorlijnen aanwezig. Op ongeveer 815 m van het plangebied is de intercitylijn Den Haag HS - Rotterdam Centraal aanwezig. Over dit spoor worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Hierdoor vormt het transport van gevaarlijke stoffen per spoor geen belemmering voor de realisatie van het woongebouw.

#### *Transport over het water*

Binnen 200 m zijn geen vaarwegen aanwezig. Op een afstand van ongeveer 300 m is het Rijn-Schiekanaal / Delftse Schie gelegen.

Over deze vaarweg worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Hierdoor vormt het transport van gevaarlijke stoffen over het water geen belemmering voor het bestemmingsplan.

---

<sup>11</sup> Rapport met kernmerk R003-1276265FHB-V01-los-NL, d.d. 24 juni 2020

*Transport via buisleidingen*

Binnen 200 m van het plangebied is geen buisleiding aanwezig waar gevaarlijke stoffen door worden vervoerd. Op ongeveer 900 m ten zuiden van het plangebied is een buisleiding met het kenmerk W-521-37-KR-001 voor het transport van aardgas aanwezig. Gezien de afstand van deze buisleiding tot het plangebied vormt deze buisleiding geen belemmering voor het bestemmingsplan.

**Conclusie**

In de buurt van het plangebied zijn diverse risicobronnen aanwezig, waaronder transportroutes waarover/waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd en inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Al deze objecten liggen op een dusdanige afstand dat het onderdeel externe veiligheid geen belemmering vormt voor het plangebied.

**5.12 Milieuzonering bedrijven**

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) van de VNG is een richtafstandenlijst opgenomen.

In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

**Onderzoek**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet een afweging gemaakt worden of ontwikkelingen inpasbaar zijn. Bedrijven hebben namelijk (milieu)ruimte nodig om te kunnen functioneren en bewoners hebben belang bij het voorkomen van hinder. De te realiseren woningen betreffen een gevoelig object. Door adviesbureau Tauw is een quickscan Milieu- en bedrijfszonering uitgevoerd<sup>12</sup> (bijlage 12). Het onderzoek heeft zich gericht op eventuele hinder vanuit de omgeving op het woongebouw. Het woongebouw kent zelf geen milieucontouren.

Uit het onderzoek blijkt dat de bedrijven in de omgeving van het plangebied geen knelpunten opleveren voor de realisatie van het BalPol4 gebouw. De planlocatie bevindt zich in een gemengd gebied. De hindercontouren overlappen het plangebied niet. Zoals uit het akoestisch onderzoek is gebleken, vormt het geluidgezoneerde industrieterrein Schie-oevers geen knelpunt. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening wenselijk een hogere waarde (55dB) voor het BalPol4 gebouw vast te stellen.

---

<sup>12</sup> Rapport met kenmerk N001-1243990PMB-evp-V01-NL, d.d. 13 januari 2017

**Conclusie**

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen knelpunten die de voorgenomen ontwikkeling in de weg staan.

**5.13 Windonderzoek**

De beoordeling van het windklimaat met betrekking tot windhinder en windgevaar, is in Nederland vastgelegd in de norm NEN 8100. Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is, wordt gebruik gemaakt van het beslismodel in de NEN 8100.

**Onderzoek**

Voor de ruimtelijke onderbouwing is een indicatief windklimaatonderzoek uitgevoerd op basis van NEN-norm 8100<sup>13</sup> (zie bijlage 13). Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen en maakt inzichtelijk wat de gevolgen van het project voor de windklimaatssituatie rondom het bouwplan zijn. Uit het onderzoek blijkt dat de gevolgen aanvaardbaar zijn.

Windhinder is iets wat in geen geval geheel te voorkomen is: als het stormt is de wind hinderlijk, wat voor maatregelen er ook getroffen worden. Het is daarom ook de kans op windhinder, die maatgevend wordt voor de beoordeling van het windklimaat. Voor windhinder wordt een drempelwaarde aangehouden van 5 m/s uurgemiddelde windsnelheid op loop- en verblijfsniveau. Bij deze windsnelheid gaan mechanische effecten bij de ervaring van het windklimaat een rol spelen zoals bijvoorbeeld het omslaan van paraplu's, in de ogen waaien van stof en in meer extreme vorm het dichtwaaien van een autoportier.

Het windonderzoek geeft aan hoe groot de overschrijdingskans is in procenten van het aantal uren per jaar dat een hogere windsnelheid dan 5m/s optreedt op een bepaalde plek. Dit wordt de hinderkans genoemd. Bij de beoordeling van het windklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de categorieën loop- en slentergebied. Het windklimaat op de trottoirs, de straat, het binnenplein en dergelijke wordt beoordeeld met het criterium loopgebied. Ter plaatse van de gebouwentrees wordt het strengere criterium voor slentergebied gehanteerd. Een goed windklimaat, met een hinderkans van minder dan 5 % wordt bij gebouwentrees nagestreefd.

Uit het onderzoek volgt dat op de huidige bouwlocatie een overwegend als goed te beoordelen windklimaat aanwezig is. Door de realisatie van de geplande nieuwbouw neemt de kans op windhinder bij de bestaande studentenwoningen enigszins af. Verder blijft de windsituatie vrijwel gelijk; er treedt geen verslechtering van de windsituatie op door realisatie van de nieuwbouw.

Ten gevolge van de relatief hoge hinderkans door de bestaande bebouwing is bij de gebouwhoeken aan de westzijde van de nieuwbouw plaatselijk sprake van een als matig te beoordelen windklimaat. Voor de gevels van de nieuwbouw is een goed windklimaat berekend. De hoofdentree, gesitueerd aan de westzijde van de geprojecteerde nieuwbouw, ligt door een positie nabij de gebouwhoek in een gebied met een, voor de entreefunctie, relatief hoge hinderkans van

<sup>13</sup> Peutz rapportage met kenmerk OA 15299-1-RA-001 d.d. 10 juni 2013

4 %. Hierdoor kan het nog net als goed beoordeeld worden. In het definitieve ontwerp is hierop ingespeeld door de entree terug te leggen waardoor een lagere hinderkans verkregen wordt.

### **Conclusie**

Concluderend kan worden gesteld dat de nieuwbouw een licht positief effect heeft op het windklimaat in de directe omgeving. Ondanks invloeden van bestaande bebouwing is het windklimaat rond het BalPol4 gebouw als overwegend goed te beoordelen.

### **5.14 Aanmeldnotitie m.e.r.**

In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). M.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten zijn activiteiten waarvoor de beslissing of de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen, niet bij wet vastligt, maar door het bevoegd gezag moet worden genomen. Bevoegd gezag moet bepalen of er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu', die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk / noodzakelijk maken.

De activiteit 'woningbouw' valt in het Besluit m.e.r. onder de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject van de D-lijst van het Besluit m.e.r. De voorgenomen activiteit is opgenomen in bijlage D categorie 11.2 van het Besluit m.e.r., maar blijft onder de drempelwaarde (drempelwaarde oppervlakte van 100 hectare of meer, aaneengesloten gebied van 2000 woningen of meer, bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer). De voorgenomen activiteit bestaat uit bouw van een complex van 136 appartementen. Omdat de omvang van het voorliggende project onder de drempelwaarde van een direct m.e.r.-(beoordelings)plicht blijft, is enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit m.e.r. inwerking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld
- Het bevoegd gezag binnen zes weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de (vergunning)aanvraag voegen

In de aanmeldnotitie (bijlage 14) wordt geconcludeerd dat geen m.e.r. plicht aan de orde is.



## 6 Handhaving

Als kader voor handhaving wordt het beleidskader 'Veiligheid van de gemeente Delft' gehanteerd. Dit kader is vastgesteld in B&W en gaat uit van een zeer bescheiden inzet op handhaving. Handhaving zal plaatsvinden op basis van strategie (risicoanalyse, prioriteren en programmeren). Aandachtspunten daarbij zijn onder andere: de gevolgen voor gebruikers en omgeving (veiligheid, gezondheid en milieu), het gedrag van de overtreder, legalisatiemogelijkheden, beschikbare capaciteit en de termijn waarbinnen handhaving mogelijk is (de wettelijk redelijke termijn waarbinnen zaken verjaren).

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van omwonenden. Doordat illegale situaties die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat op grond van de jurisprudentie ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers wegbestemd. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

## 7 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

### 7.1 Inspraak en overleg

De ruimtelijke onderbouwing is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 27 augustus 2013 opgestuurd aan de Provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap van Delfland, Rijkswaterstaat, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Regio Haaglanden, TenneT, Stedin, Gasunie, Pipeline Control, Evides en de Veiligheidsregio Haaglanden.

Van twee partijen is een reactie binnengekomen. Dit betreffen de Veiligheidsregio Haaglanden en het Hoogheemraadschap van Delfland.

De Veiligheidsregio geeft in haar reactie aan dat door de aanwezigheid van risicobronnen op het gebied van externe veiligheid en de toename van het aantal personen in het plangebied de risico's op het gebied van externe veiligheid toenemen. Er treden geen knelpunten, zoals ook naar voren komt in het uitgevoerde onderzoek, zoals beschreven in paragraaf 5.8.

Door de Veiligheidsregio zijn enkele maatregelen geformuleerd die zich vooral richten op de beheersing en vermindering van de effecten van een incident. Daarbij gaat het om het toepassen van afschakelbare ventilatie en het informeren van bewoners over de wijze van alarmering en de wenselijke manier van reageren bij een incident in de omgeving van het woongebouw. De door de Veiligheidsregio genoemde maatregelen worden door de initiatiefnemer meegenomen bij de uitwerking van het bouwplan.

Het Hoogheemraadschap merkt op dat in de concept ruimtelijke onderbouwing het waterbelang nog onvoldoende is geborgd. Zo waren ten tijde van de conceptversie de huidige en toekomstige waterhuishouding en de wateropgave nog niet voldoende uitgewerkt. Op basis van deze reactie is het effecthoofdstuk water (paragraaf 5.3) uitgebreid. In dit hoofdstuk is toegelicht wat de omvang de wateropgave is en op welke wijze de benodigde compensatie zal plaatsvinden.

### 7.2 Vervolprocedure

Voor onderhavig plan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing en heeft de aanvraag vanaf 9 januari 2014 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende die periode is een aantal zienswijzen ingediend. Voor deze uitgebreide procedure is een vvgb van de gemeenteraad nodig op basis van artikel 6.5 lid 1 Bor en een vvgb van de ODH. Aangezien de vvgb en een aantal onderzoeken in januari 2014 niet ter visie hebben gelegen, is vanuit zorgvuldigheid overwogen nogmaals de aanvraag en de relevante stukken ter visie te liggen. In de vernieuwde ruimtelijke onderbouwing is mede rekening gehouden met de eerder ingediende zienswijzen.

De concept omgevingsvergunning en andere relevante stukken- waaronder de aangepaste ruimtelijke onderbouwing worden- vanaf datum nogmaals voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Tijdens de ter visie legging wordt een inloopbijeenkomst georganiseerd, tenzij vanwege Corona maatregelen naar een alternatief moet worden gezocht. Voorafgaand aan de ter visie legging wordt een ieder die eerder een zienswijze heeft ingediend schriftelijk op de hoogte gebracht van de actuele stand van zaken.

De aangepaste ruimtelijke onderbouwing bevat ook waar nodig een actualisatie van de eerder verrichten onderzoeken. Bij een aantal onderzoeken zijn geen ontwikkelingen nadien die noodzaken tot een actualisatie van deze onderzoeken. Een ieder kan tegen de concept omgevingsvergunning en de relevante stukken (wederom) een zienswijze kenbaar maken. Eventuele zienswijzen worden voor zover noodzakelijk in de definitieve ruimtelijke onderbouwing verwerkt. Daarna wordt definitief het besluit door het college vastgesteld. Deze ligt vervolgens zes weken ter inzage en wordt gepubliceerd. Alleen belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend, kunnen hiertegen in beroep gaan bij de rechtbank.

### **7.3 Financiële uitvoerbaarheid**

De ontwikkeling van het BalPol4 gebouw vormt een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1 onder a Besluit ruimtelijke ordening, omdat (studenten)woningen worden gebouwd. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verplichting tot het verhaal van gemeentelijke kosten van de grondexploitatie. Dit kan op publiekrechtelijke grondslag, via een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage dient te worden gelegd. Er is een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

De ontwikkeling vindt geheel voor rekening en risico van de TUD en DUWO plaats. De ontwikkeling van het plan met betrekking tot deze locatie heeft daarom voor de gemeente geen financiële gevolgen.

## Raadsbesluit

Datum : 17 juni 2021  
Registratie nr. : 4512590  
BBV : 4512540  
Griffiennr. : 2112234

Onderwerp : definitieve verklaring van geen bedenkingen studentenhuysvesting Balthasar van der Polweg/Korvezeestraat.

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 23-03-2021;

### BESLUIT:

1. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor het project "Woongebouw met 136 studentenwoningen aan de Balthasar van der Polweg/Korvezeestraat"
2. Voor dit project geen exploitatieplan vast te stellen, omdat:
  1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;
  2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en;
  3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels met betrekking tot locatie-eisen en de uitvoerbaarheid van het plan niet noodzakelijk is.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17 juni 2021.

  
J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart

,burgemeester.

  
Drs. R.G.R. Jeene CMC

,griffier.

**Bezoekadres**

Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

**Postadres**

Postbus 14060  
2501 GB Den Haag  
(070) 21 899 02  
[vergunningen@odh.nl](mailto:vergunningen@odh.nl)  
[www.odh.nl](http://www.odh.nl)

Zaaknummer : 01000941  
Ons Kenmerk : 01000941-00007464  
Datum :

## Verklaring van geen bedenkingen

### Wet natuurbescherming – Soortenbescherming

#### Onderwerp

Op 21 augustus 2018 hebben wij een verzoek om een verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) ontvangen als bedoeld in artikel 2.27, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de artikelen 2.2aa en 6.10a, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht ten behoeve van de aanvraag om een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het verzoek ziet op de bouw van een nieuw appartementencomplex met 136 studentenwoningen en het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. De locatie is gelegen aan de Balthasar van der Polweg te Delft.

Het verzoek heeft betrekking op het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- artikel 3.5, tweede lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*)
- artikel 3.5, vierde lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*).

Bij brief van 3 juli 2019, met kenmerk ODH-2019-00072835, is de ontwerp-Vvgb afgegeven. Tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, waar de ontwerp-Vvgb integraal onderdeel van uitmaakt, is een zienswijze ingediend. Initiatiefnemer heeft aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Beide leiden niet tot gewijzigde inzichten. De ontvangen notitie van het aanvullend ecologisch onderzoek voegen wij toe aan de Vvgb.

#### Besluit

Wij :

- I. verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning;
- II. bepalen dat aan de omgevingsvergunning de voorschriften 1 tot en met 11 worden verbonden;
- III. bepalen dat het verzoek van 21 augustus 2018 en de aanvullingen van 12 december 2018, 28 maart 2019, 8 april 2019 en 3 mei 2021 deel uitmaken van de omgevingsvergunning.



## Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
voor dezen,

ing. L. Hopman  
Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu  
van de Omgevingsdienst Haaglanden



## VOORSCHRIFTEN

### Algemene voorschriften

- 1 Bij wijzigingen van omstandigheden waaronder deze verklaring van geen bedenkingen is afgegeven, dient de gemeente Delft hiervan terstond schriftelijk in kennis te worden gesteld.
- 2 De vergunninghouder is ervoor verantwoordelijk dat zijn personeel of derden welke betrokken zijn bij de uitvoering van het project, op de hoogte zijn van de voorschriften in deze ontheffing en de maatregelen in het activiteitenplan. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld, waarin in ieder geval het volgende dient te worden opgenomen:
  - a de voorwaarden zoals opgenomen in deze ontheffing;
  - b aanduiding van de locatie van het plangebied;
  - c de uit te voeren werkzaamheden;
  - d de periode waarin de werkzaamheden uitgevoerd worden;
  - e de mitigerende en compenserende maatregelen;
  - f de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt.
- 3 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van de omgevingsvergunning met daarin de voorschriften en randvoorwaarden uit voorliggende verklaring van geen bedenkingen, alsmede het ecologisch werkprotocol, op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.
- 4 De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een deskundige<sup>1</sup> op het gebied van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.
- 5 De vergunninghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze verklaring van geen bedenkingen, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het hoofdstuk 3 Mitigerende maatregelen van het 'Ecologisch werkprotocol vleermuizen Balthasar van der Polweg', van 25 juni 2014 en hoofdstuk 5 van het 'Activiteitenplan vleermuizen bij realisatie studentenwoningen Balthasar van der Polweg in Delft' van 27 november 2017.
- 6 Indien een of meerdere van de in voorschrift 5 genoemde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit te worden getroffen.
- 7 Uiterlijk drie maanden voordat de in voorschrift 6 bedoelde maatregelen worden uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de gemeente Delft te worden overgelegd.
- 8 De werkzaamheden dienen overdag uitgevoerd te worden. Eventuele verlichting die wordt gebruikt om de werkzaamheden uit te voeren, dient uitsluitend gericht te zijn (via daartoe doeltreffende armaturen) op de bouwplaats en dient tussen zonsondergang en zonsopkomst uitgeschakeld te zijn om te voorkomen dat vleermuizen worden verstoord door kunstlicht.

---

<sup>1</sup> Onder een deskundige wordt verstaan:

- Hij/zij heeft een afgeronde hbo- of universitaire opleiding, met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie;
- Hij/zij heeft een afgeronde mbo-opleiding, met als zwaartepunt de flora en fauna, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten;
- Hij/zij is werkzaam voor een ecologisch adviesbureau, zoals een bureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus;
- Hij/zij is als ecooloog of adviseur/specialist ecologie werkzaam voor een (semi)overheidsinstantie zoals het Ministerie van Economische Zaken, het Ministerie van Defensie, Rijkswaterstaat, het Rijksvastgoedbedrijf, provincies, waterschappen, hoogheemraadschappen, gemeenten, omgevingsdiensten en drinkwaterbedrijven
- Hij/zij zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van de soortenbescherming en is werkzaam of aangesloten bij de volgende Nederlandse organisaties: Zoogdierverseniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied;
- Hij/zij zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van de monitoring en/of bescherming van desbetreffende beschermde soorten.



- 9 De permanente voorzieningen dienen functioneel te zijn. Deze dienen in ieder geval tijdens de periodieke onderhoudscontrole van het gebouw gecontroleerd en beoordeeld te worden op hun functionaliteit. Indien blijkt dat een voorziening niet meer functioneel is, dient er voor gezorgd te worden dat de voorziening weer functioneel wordt.
- 10 De details over de plaatsing, de types en het onderhoud van de voorzieningen dienen te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>.
- 11 De huidige bomen tussen de Korvezeestraat en de woonblokken 6, 7 en 8 blijven gedurende de bouwwerkzaamheden en na de herinrichting behouden.

#### **AANWIJZINGEN VOOR GEBRUIK**

- Voor alle soorten - beschermd én onbeschermd - geldt de zorgplicht ex artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Op grond hiervan dient zoveel als redelijkerwijs mogelijk is schade aan deze soorten te worden voorkomen.
- Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.
- Als de ontheffinghouder de onderhoudsverplichting wenst over te dragen aan een derde, dan zal de ontheffing houder ervoor moeten zorgdragen dat de onderhoudsverplichting wordt overgenomen door dit contractueel vast te leggen.



## OVERWEGINGEN

### Aanleiding

Op 21 augustus 2018 hebben wij een verzoek om een verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) ontvangen als bedoeld in artikel 2.27, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de artikelen 2.2aa en 6.10a, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht ten behoeve van de aanvraag om een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het verzoek ziet op de bouw van een nieuw appartementencomplex met 136 studentenwoningen en het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. De locatie is gelegen aan de Balthasar van der Polweg te Delft.

Het verzoek heeft betrekking op het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- artikel 3.5, tweede lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*);
- artikel 3.5, vierde lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*).

Bij het verzoek zijn de volgende stukken gevoegd:

- Actualisatie vleermuisonderzoek Balthasar van der Polweg, Delft, Tauw, Kenmerk R002-1243990KES-nja-V04-NL, 27 november 2017;
- Activiteitenplan vleermuizen bij realisatie studentenwoningen Balthasar van der Polweg in Delft, Tauw, Kenmerk R003-1243990ERT-nja-V04-NL, 27 november 2017;
- Vleermuisinventarisatie TU Delft: Nieuwe studentenhuysvesting Balthasar van der Polweg, Tauw, Kenmerk R006-1209011MGK-tsz-V02-NL, 5 november 2013;
- Definitief advies mitigerende maatregelen vleermuizen Balthasar van der Polweg te Delft, Tauw, N004-1209011HKJ-hgm-V03-NL, 3 december 2013;
- Bijlage 2 van het activiteitenplan, Onderdelen C en D, Tauw, Kenmerk N005-1209011HKJ-hgm-V02-NL, 3 december 2013;
- Actualisatie natuurtoets Balthasar van der Polweg naar aanleiding van inwerkingtreding van de Wnb, Tauw, Kenmerk N003-1243990VJW-tsz-V02-NL, 27 november 2017
- Balthasar van der Polweg Bezonningsonderzoek, DPA Cauberg-Huygen, Referentie 01883-15943-03, 29 maart 2017;
- Verkennend bodemonderzoek aan de Balthasar van der Polweg in Delft, Tauw, Kenmerk R001-1209011JO-ijd-V02-NL, 11 juni 2013;
- Bouwplaatsinrichting 136 studentenwoningen Delft, Jan Snel B.V., projectnummer 11.0850, 16 september 2013;
- Bouwveiligheidsplan, Balthasar van der Polweg te Delft, Jan Snel B.V., 18 september 2013;
- Studentenflats Balthasar van der Polweg te Delft, Constructies, Promad, IOB document nr. 120256C01;
- Volmacht, Delft, Stichting DUWO, 15 maart 2013;
- Tekeningen BOGRO: MV-00\_pdf, MV-01\_pdf, MV-02\_pdf, MV-03\_pdf, MV-04\_pdf, MV-dak\_pdf;
- Ventilatieberekening\_pdf, BOGRO B.V., 20 september 2013;
- Nieuwbouw Studentenhuysvesting Balthasar van der Polweg in Delft, Onderzoek geluidwering gevels en gemeenschappelijke buitenruimte, Cauberg-Huygen BV, Referentie 20131330-01, 15 augustus 2013;
- Nieuwbouw Studentenhuysvesting 'Balthasar van der Polweg Noord' te Delft, daglichtberekening, Cauberg-Huygen BV, Referentie 20120301-02, 14 augustus 2013;
- Studentenflat Balthasar van der Polweg te Delft, Constructies, Promad, Promad document nr. 120256C02, 27 september 2013;
- Studentenhuysvesting Balthasar van der Polweg te Delft, Rapportage Brandveiligheid, Promad, Rapportnummer 120256, 27 september 2013;



- Studentenhuisvesting van der Polweg Delft, Palenplan, Promad, Promad projectnr. 120256 C0209, 27 september 2013;
- Studentenhuisvesting van der Polweg Delft, Overzicht fundering, Promad, Promad projectnr. 120256 C0210, 27 september 2013;
- Studentenhuisvesting van der Polweg Delft, Staalconstructie 1<sup>ste</sup> verdiepingvloer, Promad BV, Promad projectnr. 120256 C0212, 27 september 2013;
- Studentenhuisvesting van der Polweg Delft, Staalconstructie 2<sup>de</sup> verdiepingvloer, Promad BV, Promad projectnr. 120256 C0211, 27 september 2013;
- Studentenhuisvesting van der Polweg Delft, Staalconstructie 3<sup>de</sup> verdiepingvloer, Promad BV, Promad projectnr. 120256 C0213, 27 september 2013;
- Studentenhuisvesting van der Polweg Delft, Staalconstructie 4<sup>de</sup> verdiepingvloer, Promad BV, Promad projectnr. 120256 C0214, 27 september 2013;
- Nieuwbouw van een pand aan de Balthasar van der Polweg te Delft, Funderingsadvies, Geo- en milieutechniek b.v., kenmerk 114091, 26 september 2013
- Studentenhuisvesting Balthasar van der Polweg te Delft, Rapportage Brandveiligheid, Promad BV, Rapportnummer 120256 versie 4.0, 5 november 2013;
- Situatie tekening BA 001, Studininedots, projectnummer 11173, 25 november 2013;
- Akoestisch onderzoek woonbouw Balthasar van der Polweg te Delft, Tauw, kenmerk R002-120911AMD-aao-V03-NL, 23 juli 2013;
- Quicksan externe veiligheid woongebouw TU midden West, Tauw, kenmerk R004-1209011DTW-bom-V02-NL, 21 juni 2013
- Quicksan TU Delft Midden: Nieuwe studentenhuisvesting bij Balthasar van der Polweg, Tauw, Kenmerk R005-120911SIM-nja-V02-NL, 19 juni 2013;
- Woongebouw aan de Balthasar van der Polweg te Delft, Transect, Transect-rapport 274, Projectcode Transect 13040012, 14 juni 2013;
- Bijlage 1 – Topografische kaart, Tauw;
- Milieu- en bedrijfszonering woongebouw Balthasar van der Polweg, Tauw, Kenmerk N003-1209011AMD-lhl-V02-NL; 20 juni 2013;
- Windklimaatonderzoek bouwplan Balthasar van der Polweg, TU campus Delft, Peutz, Rapportnummer OA 15299-1RA001, 10 juni 2013;
- Ruimtelijke onderbouwing realisatie woongebouw Balpol-noord, Tauw, Kenmerk R001-1209011FEE-ege-V08-NL, 4 december 2013;
- Bijlage Activiteitenplan, Flora- en faunawet ruimtelijke ingrepen, Dienst Regelingen, 4 december 2013;
- Meldingsformulier, aanvraag ontheffing Flora- en faunawet- Ruimtelijke ingrepen, Dienst Regelingen, 4 december 2013;
- Verzoek aanvullingen Vvgb WABO, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Aanvraagnummer WABO/2013/071.nac.mvz, 21 januari 2014;
- Zuidgevel, Van der Polweg, Delft, Bouwaanvraag, Studionedots, projectnummer 11173, tekening nummer BA 201 mitigerende maatregel, 13 februari 2014;
- Overzichtstekening, te plaatsen bomen, TU Delft;
- Onderbouwing vraag 1, belangen, Tauw;
- Balthasar van der Polweg, Maaiveldverzakking, Van Dijk Geo- en Milieutechniek bv. opdracht nummer 114091, 15 augustus 2012
- Paalgroepen;
- Rapport voor D-Foundations 8.2, Nieuwbouw van een pand aan de Balthasar van der Polweg te Delft, D-foundations 114091 Delft prefab palen (2 lage ksi) Geo- en Milieutechniek b.v., 22 januari 2014;
- Rapport voor D-Foundations 8.2, Nieuwbouw van een pand aan de Balthasar van der Polweg te Delft, D-foundations 114091 Delft prefab palen (1 lage ksi) Geo- en Milieutechniek b.v., 22 januari 2014;



- Aanvullende informatie m.b.t. aanvraag omgevingsvergunning Balthasar van der Polweg Noord, Jan Snel BV, projectnummer K11.0850, 28 september 2016;
- Studentenwoningen Ravel Residence, aanvullende informatie geluidwering tussen ruimten en beperking galm, LBP Sight, kenmerk V026662aa.000005.dvv versie 01\_001, 14 juni 2013;
- Aanvraagformulier 2018.01, Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten;
- Aanvraaggegevens, aanvraag nieuwbouw- van der Polweg Delft 2, Realiseren van studentenwoningen, aanvraagnummer 1100823, Gemeente Delft, 9 december 2013;
- Kaarten bouwaanvraag, 11173 van der Polweg, Delft, 23 september 2013
- Balthasar van der Polweg Noord, Delft, BA 802-toelichting Definitief Ontwerp, Studioninedots, 15 augustus 2013;
- Studioninedots, 11173 BA 800 t/m 804, 11173 BA 100 t/m 105, 11173 BA 000 t/m 001, 11173 BA 201, 11173 BA 202, 11173 BA 204, 11173 BA 601, 111734\_801-802\_r\_pdf., 11173\_130815\_BA401 details\_pdf, 11173\_130815\_BA401 tekening\_r\_pdf, 23 september 2013;
- Uniec 2.0, DUWO- Balthasar van der Polweg te Delft, Omgevingsvergunning 2013-08-13, 136 studentenunits- 1<sup>e</sup> trap, Remi ten have, Earth Energie Advies BV, 16 mei 2012;
- Nieuwbouw 136 Studentenwoningen te Delft, Milieupresentatieberekening, S&W consultancy, rapportnummer 2130381, 14 augustus 2013;
- Factuur, Resultaten veldwerk sonderingen, nieuwbouw pand, Balthasar van der Polweg te Delft, kenmerk 114091, 18 augustus 2012;
- Studentenflat Balthasar van der Polweg te Delft, Constructies, Voorlopig ontwerp en uitgangspunten, IOB, IOB document nummer 120256DC01, 5 september 2013;
- Studentenflat Balthasar van der Polweg te Delft, Overzicht fundering, Voorlopig ontwerp, IOB, kenmerk 120256 VO-C0210, 5 september 2012;
- Studentenhuisvesting Balthasar van der Polweg te Delft, Rapportage Brandveiligheid, rapportnummer 120256, IOB, 6 december 2012;

Op 12 december 2018 is de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Intrekking ontwerp besluiten Ruimtelijke ingrepen, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, WABO /2013/071.corres, 12 december 2018

Op 8 april 2019 is onderstaande informatie ontvangen:

- Beantwoording brief met kenmerk ODH-2018-00153638, Tauw, L001-1243990VJW-V01
- Bijlage 1, Ecologisch werkprotocol vleermuizen Balthasar van der Polweg, Tauw, Kenmerk N001-1209011ERT-avg-V01, 25 juni 2014;
- Bijlage 3a, Nieuwe ontwerptekeningen, Zuidgevel, Van der Polweg Delft, Studioninedots, tekening nummer BA 201 mitigerende maatregel, 4 februari 2019;
- Bijlage 3b, Nieuwe ontwerptekeningen, West & Oostgevel, Van der Polweg Delft, Studioninedots, tekening nummer BA 202 mitigerende maatregel, 4 februari 2019.

Op 3 mei 2021 hebben wij onderstaande informatie ontvangen:

- Ecologische controle Balthasar van der Polweg te Delft, Tauw B.V., Kenmerk: N002-1276265RGR-V01-evm-NL, 21 augustus 2020.

### **Bevoegd gezag**

Het project wordt gerealiseerd binnen de provincie Zuid-Holland. Gelet op de bepalingen in artikel 1.3 van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) zijn wij het bevoegd gezag voor de beoordeling van het verzoek.



## Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning met daarin onverkort opgenomen onze ontwerp-Vvgb van 3 juli 2019 (met kenmerk: ODH-2019-00072835), heeft vanaf 19 oktober 2020 tot en met 30 november 2020 ter inzage gelegen (Staatscourant, 2020, 54171 en Gemeenteblad van Delft 2020, 265728). Op de ontwerp-omgevingsvergunning is op 25 november 2020 door mevrouw mr. M.A. de Boer, namens haar cliënt de heer G.J.J. Bergers, wonende aan de Korvezeestraat 543 te Delft een zienswijze ingediend, die mede betrekking heeft op de ontwerp-Vvgb.

Met betrekking tot de ontwerp-Vvgb geeft indiener in het algemeen aan dat de redenen tot verwijdering niet opwegen tegenover de redenen tot behoud van de desbetreffende bomen. Vervolgens staan er in de zienswijze diverse punten die slechts een opsomming van feiten betreffen, zonder dat daarbij wordt aangegeven wat hieraan onjuist zou zijn. In de zienswijze zijn wel een aantal vragen opgenomen van inhoudelijke aard, deze zijn – kort samengevat – als volgt:

- A. Het plangebied biedt mogelijk functies aan de gewone dwergvleermuis (en ruige dwergvleermuis) als paarterritorium, vliegroute, en foerageergebied. Dit blijkt ook uit het uitgevoerde vleermuisonderzoek (Tauw 2013 en Tauw 2017). Deze functies gaan verloren, raken ongeschikt, en vleermuizen worden verstoord. Hiermee worden verbodsbepalingen overtreden.
- B. Effecten op de kraam-, zomer-, en twee paarverblijfplaatsen en vliegroutes, en op de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis zijn niet uitgesloten.
- C. De bomen bieden broed- en schuilplaatsen voor vogels, huisvesting voor insecten en leefomgeving voor diverse planten en dieren.
- D. In en nabij het plangebied zijn de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger aangetroffen. Deze soorten zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming.
- E. De zes platanen voor de kopgevels van blok 6, 7, en 8 vormen de oriëntatiepunten voor een essentiële vliegroute.
- F. Niet geheel uitgesloten kan worden dat de parkeerplaats en de bomen een rol spelen als onderdeel van het paarterritorium van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis.
- G. De bomen zijn nog gezond waardoor geen sprake is van het wettelijk belang 'de volksgezondheid of de openbare veiligheid'.

De overige punten in de zienswijze die naar voren zijn gebracht hebben geen betrekking op de ontwerp-Vvgb voor flora en fauna-activiteiten.

## Beantwoording zienswijzen

Hieronder geven wij onze reactie op de ingediende zienswijze.

Ad A en B.

Aan de aanvraag ligt uitgebreid ecologisch onderzoek ten grondslag. Uit onderzoek van TAUW B.V., uitgevoerd in 2013 en 2017 blijkt dat verschillende functies voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn vastgesteld in het plangebied. In de ontwerp-Vvgb is gemotiveerd aangegeven waarom wij van mening zijn dat aan de onderzoeksverplichting is voldaan. Tevens heeft in aanvulling hierop in 2020 nog een veldinventarisatie plaatsgevonden om te bepalen of het plangebied ruimtelijk is veranderd. Dit is niet het geval. Als gevolg van de werkzaamheden gaan deze functies verloren, en worden individuen opzettelijk verstoord waarmee verbodsbepalingen worden overtreden. In de Wnb is een hoog beschermingsniveau voor natuur neergelegd dat in overeenstemming is met de Europese regelgeving. Hoofdstuk 3 van de Wnb bevat een groot aantal verbodsbepalingen ter bescherming van flora en fauna. Slechts onder strikte voorwaarden, opgenomen in artikel 3.8 van de Wnb, kan er een Vvgb worden afgegeven. In de ontwerp-Vvgb is getoetst aan de wettelijke eis of de staat van instandhouding van de aanwezige soorten niet in het geding komt als gevolg van de activiteit. Ter compensatie



van de functies die worden aangetast zijn (compenserende) maatregelen getroffen (tevens geborgd in de voorschriften die aan de omgevingsvergunning worden verbonden) waarmee het behoud van de gunstige staat van instandhouding kan worden gegarandeerd. Op basis van deze maatregelen is voldoende aannemelijk gemaakt dat de soorten in het plangebied er niet op achteruit gaan. Ook aan de andere wettelijke eisen van de Wnb is voldaan, waardoor er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning.

Ad C.

Dit punt in de zienswijze heeft betrekking op de bomenkap. Voor het afgeven van een Vvgb is relevant welke werkzaamheden plaatsvinden, om de effecten op de beschermde soorten te kunnen bepalen en daarmee te kunnen toetsen of de staat van de instandhouding niet verslechterd. Bomenkap is één van die werkzaamheden. Hiervoor is bij punt A en B aangegeven dat met de voorgestelde maatregelen en met inachtneming van de aanvullende voorschriften, het uitvoeren van het project naar onze mening niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Daarnaast geldt altijd de zorgplicht van artikel 1.11 van de Wnb. Deze is ook nog expliciet opgenomen in de ontwerp-Vvgb onder het kopje 'Aanwijzingen voor gebruik'.

Ad D.

In het aanvullend onderzoek naar vleermuizen van TAUW B.V. (2017) zijn deze soorten meegenomen. Hieruit is gebleken dat het plangebied functies bevat voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis (zie ook hiervoor bij Ad. A en B). Voor de laatvlieger zijn deze functies niet aangetroffen. Aangezien het vleermuisonderzoek ons inziens voldoende is geweest, is voldoende aannemelijk gemaakt dat functies van de laatvlieger in het plangebied zijn uitgesloten.

Ad E.

De bomen in het plangebied, gesitueerd ten zuiden van blok 6, 7, en 8, blijven bij de ingreep behouden waarmee de vliegroute niet in het geding komt.

Ad F.

Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd conform de daarvoor geldende protocollen. Derhalve is voldoende aannemelijk gemaakt dat alle functies in het plangebied in kaart zijn gebracht. Hiermee is uitgesloten dat overige verblijfplaatsen of functies zijn gemist en is al het mogelijke gedaan wat verwacht mag worden van een aanvrager om inzichtelijk te maken welke functies verloren gaan als gevolg van de voorgenomen activiteit.

Ad G.

Om ontheffing te kunnen verlenen of een Vvgb af te kunnen geven, moet er voldaan worden aan de wettelijke eis dat het project bijdraagt aan één of meerdere van de in de Wnb genoemde wettelijke belangen. Onder het kopje 'Belangenonderbouwing' is onderbouwd dat het project bijdraagt aan het verminderen van het tekort aan studentenwoningen. Er is daarmee sprake van een 'dwingende reden van groot openbaar belang van sociale of economische aard', welk belang is afgewogen tegen de effecten die optreden voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Het vraagstuk van de vitaliteit van de bomen speelt hierbij geen rol.

*Concluderend*

Gelet op voorgaande overwegingen, leidt de ingediende zienswijze niet tot nieuwe inzichten. Uit de notitie van het aanvullend ecologisch onderzoek blijkt tevens dat er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan sinds het afgeven van de ontwerp-Vvgb. De ingediende zienswijze en het uitgevoerde aanvullende onderzoek geven geen aanleiding de ontwerp-Vvgb aan te passen.



### **Aanpassingen ten opzichte van de ontwerp-Vvgb**

De op 3 mei 2021 ontvangen notitie van het aanvullende ecologische onderzoek wordt toegevoegd aan deze Vvgb. Daarnaast is geconstateerd dat er in de ontwerp-Vvgb enkele kleine fouten zijn geslopen. Deze zijn in deze Vvgb gerepareerd. Het betreft:

1. Een dubbelling in de voorschriften 8 en 9. Deze zijn samengevoegd en beslispunt II en de teksten zijn hierop aangepast;
2. In voorschrift 4 en het toetsingskader is per abuis de ruige dwergvleermuis weggevalen. Deze is hieraan toegevoegd.
3. Het mailadres opgenomen in voorschrift 10 is inmiddels gewijzigd. Het mailadres is vervangen door het juiste mailadres.
4. Het overtreden van het 'tweede lid' in de 'overtreding verbodsbepaling' is per abuis weggevalen. Deze is toegevoegd.
5. Het stuk tekst over de planning van de werkzaamheden is aangepast, nu deze reeds in het verleden ligt.

### **Toetsingskader en grondslag beschikking**

Het verzoek is getoetst aan de artikelen 3.5 en 3.8 van de Wnb en aan de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland.

De gewone dwergvleermuis is een van nature in Nederland in het wild levende soort genoemd in bijlage IV, onderdeel a, van de Habitatrichtlijn. De ruige dwergvleermuis is eveneens opgenomen in bijlage IV, onderdeel a, van de Habitatrichtlijn en is tevens opgenomen in Bijlage II van het verdrag van Bern.

Op grond van artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb is het verboden:

- de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis opzettelijk te verstoren;
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis te beschadigen of te vernielen.

Op grond van artikel 6.10a, vierde lid, onder b, van de Wabo kan een verklaring worden gegeven op grond van de volgende gronden zoals aangegeven in artikel 3.8, vijfde lid, van de Wnb indien:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- dit nodig is omdat één van de belangen genoemd in artikel 3.8, vijfde lid, onder b, van de Wnb aan de orde is; en
- de maatregelen niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort.

## **Beoordeling**

### **Aanvraag**

De gemeente Delft heeft een verzoek voor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen ingediend voor de bouw van een nieuw appartementencomplex met 136 studentenwoningen. De locatie is gelegen aan de Balthasar van der Polweg en wordt omsloten door de Korvezeestraat, Leeghwaterstraat en de Feldmannweg in Delft. De huidige locatie bestaat hoofdzakelijk uit een parkeerplaats en bomenrijen. Het voornemen voor de bouw van de studentenwoningen is een initiatief van de Technische Universiteit Delft en DUWO (studentenhuisvestingsorganisatie). Als gevolg van de ontwikkeling worden er 11 bomen gekapt. Een groot aantal bomen blijft behouden en 14 bomen worden aangeplant en / of verplaatst naar de toekomstige zuidkant van het nieuwe gebouw. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden vinden er geen sloopwerkzaamheden plaats. Het gebied waar het nieuwe gebouw effecten op kan hebben is groter dan het onderzoeksgebied. De schaduw van het nieuwe studentencomplex valt namelijk in een beperkt deel van het jaar op de kopgevels van vrijwel identieke gebouwen te noorden van de Balthasar van der Polweg. Deze gebouwen zijn, van oost naar west genummerd als volgt: blok 6, blok 7 en blok 8. Blok 6 ligt aan de Korvezeestraat / Feldmanweg, blok 7 ligt aan de Korvezeestraat en blok 8 ligt aan de Korvezeestraat / Leeghwaterstraat. De kopgevels van de drie gebouwen bestaan uit metselwerk en zijn voorzien van een spouwmuur. De drie bestaande woonblokken 6, 7 en 8 blijven behouden. Via verschillende open stootvoegen zijn de spouwmuren in voorgenoemde gebouwen toegankelijk voor vleermuizen.



In de oorspronkelijke planning zouden de werkzaamheden worden gestart met de kapwerkzaamheden en het herplaatsen van enkele bomen in de winter van 2019. Het nieuwe gebouw met 136 studentenwoningen zou medio 2020 gereed zijn.

### **Overtreding verbodsbepaling(en)**

De gewone dwergvleermuis is in 2013 en 2017 in het plangebied aangetroffen. De aanwezigheid van de soort is door middel van het uitvoeren van onderzoek conform het Vleermuisprotocol 2013 en het Vleermuisprotocol 2017 aangetoond. De resultaten hiervan zijn als volgt:

#### *Inventarisatie 2013*

In blok 6 en in blok 8 zijn twee kraamverblijfplaatsen aangetroffen van de gewone dwergvleermuis. Aangenomen wordt dat beide kraamverblijfplaatsen worden gebruikt door dezelfde kolonie van de gewone dwergvleermuis. Daarnaast zijn er op drie locaties binnen het onderzoeksgebied zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen en op drie andere locaties binnen het onderzoeksgebied paarverblijfplaatsen. Dat deze paarverblijfplaatsen tijdens milde winterperiodes ook in gebruik zijn als winterverblijf van enkele individuen is niet uitgesloten. Zekerheidshalve wordt er vanuit gegaan dat de verblijfplaatsen ook gedurende milde winters in gebruik zijn.

#### *Inventarisatie 2017*

In blok 8 is een zomerverblijfplaats van een solitaire gewone dwergvleermuis en een paarverblijfplaats van een solitaire ruige dwergvleermuis waargenomen. Beide verblijfplaatsen kunnen ook in zachte winters gebruikt worden. In blok 7 is een kleine kraamkolonie van maximaal zes gewone dwergvleermuizen en een paarverblijfplaats van een solitaire gewone dwergvleermuis waargenomen. In blok 6 zijn twee zomerverblijfplaatsen van in totaal vier exemplaren van de gewone dwergvleermuis waargenomen en twee paarverblijfplaatsen, waarvan één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis. Zekerheidshalve wordt ervan uitgegaan dat de verblijfplaatsen ook gedurende milde winters in gebruik zijn.

De realisatie van het appartementencomplex met 136 studentenwoningen heeft tot gevolg dat de verblijfplaatsen van vleermuizen in de betreffende gebouwen nabij het te realiseren studentenappartementencomplex meer beschaduwd gaan worden dan in de huidige situatie. Door deze nieuwbouw worden door de schaduwwerking één kraamverblijfplaats (blok 7, middelste blok), twee zomerverblijfplaatsen, twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis (blokken 6 en 7) aangetast. De overige functies blijven behouden, op voorwaarde dat de bomen tussen de Korvezeestraat en de blokken 6, 7 en 8 behouden blijven. Omdat de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis mogelijk een alternatief voor de bovengenoemde verblijfplaatsen moeten zoeken worden zij opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals genoemd in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

### **Voorgestelde maatregelen**

Om negatieve effecten van de werkzaamheden tot een minimum te beperken worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in hoofdstuk 3 Mitigerende maatregelen van het 'Ecologisch werkprotocol vleermuizen Balthasar van der Polweg', van 25 juni 2014 en hoofdstuk 5 van het 'Activiteitenplan vleermuizen bij realisatie studentenwoningen Balthasar van der Polweg in Delft' van 27 november 2017. Kort samengevat, zijn deze maatregelen als volgt:

In 2014 zijn tijdelijke mitigerende maatregelen opgehangen voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis: vier vleermuiskasten model C en twaalf vleermuiskasten model A. Begin 2017 zijn deze vleermuiskasten door een ter zake kundige bezocht om vast te stellen dat deze kasten conform de daarvoor geldende richtlijnen zijn opgehangen. Gezien de lange gewenningsperiode heeft dit in 2017 geresulteerd in ingebruikname van een van de vleermuiskasten als zomerverblijfplaats door een gewone dwergvleermuis. In de nabije omgeving van het plangebied zijn daarnaast vijf woonblokken met studentenwoningen aanwezig die identiek zijn aan de drie woonblokken (6, 7 en 8) in het plangebied en die extra alternatieve verblijfsmogelijkheden geven.



Als permanente voorzieningen worden er 22 inbouwkasten, bestaande uit 10 kraamkasten en 12 paar-, zomerverblijfplaatsen, aangebracht in de nieuwbouw. Deze maatregelen zijn geschikt als permanente voorziening voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis en zijn medio 2020 beschikbaar. De kraamkasten worden onder de ramen geplaatst, omdat op deze locatie een grote spouwmuur aanwezig is. Dit maakt dat er ruimte is voor een vleermuiskast met vier lagen. De zomer- en kraamkasten worden daarnaast verspreid ingebouwd over de gevels met een invlieghoogte op de drie tot 10 meter hoogte. De vleermuiskasten worden daarbij ingebouwd op locaties waar niet direct een raam is ingebouwd zodat er geen verstoring van licht optreedt. De beoogde kraamkast is een hoekkast die zowel aan de westgevel als aan de zuidgevel bevestigd wordt. Deze kraamkast heeft eveneens vier lagen maar is twee keer zo groot,

zodat vleermuizen kunnen kiezen of ze gebruik willen maken van de kasten aan de westkant of aan de zuidkant. De huidige verblijfplaatsen in de nabije gebouwen blijven eveneens behouden ondanks dat deze aan kwaliteit wel inboeten door de bouw van het studentencomplex. De kap- en bouwwerkzaamheden worden ten slotte uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Als in de praktijk blijkt dat maatregelen niet op de voorgeschreven wijze uitgevoerd kunnen worden dienen hiervoor passende maatregelen worden gerealiseerd. Wij hebben dit opgenomen in voorschrift 6.

Voorgenoemde maatregelen achten wij in grote lijnen afdoende, echter ten aanzien van de essentiële vliegroute achten wij het noodzakelijk om aanvullende voorwaarden op te nemen in dit besluit om het verstoren van deze vliegroute te voorkomen. Eventuele bouwverlichting dient uitsluitend te zijn gericht (via daartoe doeltreffende armaturen) op de bouwplaats en dient tussen zonsondergang en zonsopkomst uitgeschakeld te zijn. Wij hebben dit opgenomen in voorschrift 8.

De naastgelegen bomenrij die dient als vliegroute blijft verder behouden en tijdens de herinrichting van het plangebied worden ten zuiden van de nieuwbouw extra bomen aangeplant.

Wij hebben dit opgenomen in voorschrift 11.

### **Staat van instandhouding**

De kraamgroep van de gewone dwergvleermuis is tijdens de inventarisaties van 2017 tevens waargenomen op de locatie aan de Korvezeestraat 240-310. Dit geeft aan dat de kraamkolonie van de gewone dwergvleermuis in de nabije omgeving reeds andere kraamverblijfplaatsen gebruikt. Op deze locatie zijn naast een middelgroot kraamverblijf ook enkele zomerverblijfplaatsen aanwezig van deze soort. Hiermee is aangetoond, dat de gewone dwergvleermuis binnen de wijk door het jaar heen gebruik maakt van een netwerk aan zomer- en kraamverblijfplaatsen.

De grootte van de populatie en voorgenoemd netwerk is sterk afhankelijk van het voedselaanbod en beschikbare verblijfplaatsen. Door de voorgenomen nieuwbouw van het studentencomplex kunnen door de schaduwwerking één kraamverblijfplaats (blok 7, middelste blok), twee zomerverblijfplaatsen, twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis (blokken 6 en 7) aangetast worden en verdwijnen.

In de nabije omgeving zijn echter te allen tijden voldoende verblijfplaatsen beschikbaar voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Vanwege de vergelijkbare bouwstijl (met openingen in de spouw), het gebruik en de positionering ten opzichte van de zon van de woningen in de omgeving van het plangebied is gewaarborgd dat er geschikte alternatieve verblijfplaatsen beschikbaar zijn en dat het plangebied voldoende functioneel zal blijven. Deze gebouwen blijven namelijk behouden en ondervinden geen hinder van de schaduw van het nieuwe studentencomplex. Voor de kraamverblijfplaats in blok 7 kan in verband het fluctueren van de bezonning niet worden uitgesloten dat het door de voorgenomen nieuwbouw verloren gaat. Vleermuizen zijn namelijk erg gevoelig voor het microklimaat van de verblijfplaats, dat sterk wordt beïnvloed door bezonning.

Door het ruim op tijd (in 2014) aanbieden van voldoende tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen (16 kasten), hebben de vleermuizen daarnaast voldoende tijd gekregen om deze te ontdekken. De effectiviteit blijkt reeds uit onderzoek in 2017 (zie paragraaf 'voorgestelde maatregelen'). De 22 permanente inbouwkasten in het nieuwe appartementencomplex worden verder zodanig gepositioneerd dat deze – net zoals de huidige verblijfplaatsen –



kunnen fungeren als kraam-, zomer- of paarverblijfplaats en als incidentele winterverblijfplaats voor één of enkele individuen tijdens milde winterperiodes. Bovendien wordt met de aanplant van bomen op het naastgelegen terrein verwacht dat de foerageermogelijkheden in de nabije omgeving worden versterkt.

De tijdelijke en permanente verblijfplaatsvoorzieningen dienen functioneel te zijn. De controle en beoordeling hiervan dient in ieder geval te worden meegenomen met de periodieke onderhoudscontrole van het gebouw. Dit hebben wij in voorschrift 9 opgenomen.

Voor het verdwijnen van één kraamverblijfplaats, twee zomerverblijfplaatsen, twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis worden 22 inbouwkasten, bestaande uit 10 kraamkasten en 12 paar-,zomerverblijfplaatsen (waarvan één geschakelde vleermuiskast overhoeks wordt gerealiseerd met ingang vanuit beide gevels) aangebracht in de nieuwbouw. Van belang is dat deze vleermuiskasten worden aangemeld bij <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Op deze wijze komt meer inzicht waar vleermuiskasten zijn geplaatst. Wij hebben dit in voorschrift 10 opgenomen.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de realisatie van de nieuwbouw niet gaat leiden tot verslechtering van de instandhouding van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

### **Ecologisch werkprotocol**

De start van de werkzaamheden dient gemeld te worden bij de gemeente Delft. De werkzaamheden en de wijze waarop maatregelen worden uitgevoerd dienen in een ecologisch werkprotocol te worden opgenomen. Dit protocol dient bij het melden van de start van de werkzaamheden meegestuurd te worden. Voorts dient het ecologisch werkprotocol op de locatie aanwezig te zijn. Hierdoor weten ook de uitvoerders op welke wijze de werkzaamheden zorgvuldig moeten worden uitgevoerd. Wij hebben dit in de voorschriften 2, 3 en 4 vastgelegd.

### **Belangenonderbouwing**

Het project wordt nodig geacht op grond van het belang 'volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten'.

Momenteel is er een tekort aan studentenhuisvesting in Delft. Het doel van het project is om in de toekomst studentenhuisvesting mogelijk te houden. De vraag naar studentenhuisvesting is groeiend in Delft. De voorgenomen nieuwbouw is een klein onderdeel van een groter plan. Uit de Woonvisie Delft 2016-2023 volgt dat er in 2023, afhankelijk van het scenario, 2.000 extra studenteneenheden nodig zijn. Echter, meer recente groeicijfers van zowel de TU als de Hbo-instelling laten zien dat de vraag intussen al weer hoger ligt.

Tot 2021 is een extra vraag naar zo'n 1.150 studentenwoningen te verwachten. Deze behoefte wordt opgevangen binnen het stedelijk gebied. Veel studenten wonen dan ook in Delft tijdens hun studie. Dat geldt zowel voor de Nederlandse studenten, als voor de groeiende groep internationale studenten.

In de Ruimtelijke Structuurvisie Delft wordt de zone waar het plangebied in ligt beschreven als werkgebied. In werkgebieden dient er ruimte te zijn voor wonen, groen, recreatie, zodat deze gebieden ook 's avonds gebruikt kunnen worden. Op het TU-terrein worden ook bestaande gebouwen getransformeerd naar studentenwoningen om het bestaande tekort op te heffen. De voorgenomen locatie aan de Balthasar van der Polweg past in de visie van de Living Campus, met een binnen het campusgebied geconcentreerde mix van huisvesting, werklocaties en voorzieningen als winkels, horeca, etc. De woonvisie geeft aan dat de nieuwe studentenwoningen vooral gerealiseerd moeten worden op de TU-campus en dat grote clusters van studentenwoningen buiten de campus niet gewenst zijn.



In het projectMER dat is opgesteld voor het gebied Delft Zuidoost en de bestemmingsplannen die in de toekomst worden vastgesteld is als uitgangspunt 3.000 studentenwoningen gehanteerd. Inmiddels zijn 1.359 wooneenheden gerealiseerd. Op grond van een afspraak tussen woningcorporatie DUWO en de gemeente kunnen door omzetting van reguliere DUWO gezinswoningen naar wonen voor studenten de komende jaren ook nog zo'n 200 woonplekken gerealiseerd worden. De gemeente bewaakt dat de nieuwe bouwplannen vallen binnen de gestelde planologische ruimte. Voor de nieuwbouw van het appartementencomplex met 136 studentenwoningen binnen het plangebied geldt dat het past binnen de planologische ruimte. In zowel de Gebiedsagenda als het Ruimtelijk Structuurplan van Haaglanden neemt de ontwikkeling van het Technologische Innovatie Campus Delft een zeer belangrijke plaats in. In deze beleidsnota's ligt het accent op verdichten (van de bebouwing) en het bieden van voldoende kwantitatieve en kwalitatieve huisvesting.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang 'andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard' voldoende onderbouwd is om de effecten op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, die als gevolg van de uitvoering van de activiteit kunnen optreden, te rechtvaardigen.

### **Geen andere bevredigende oplossing**

In Delft is er een tekort aan studentenhuisvesting. DUWO en TU zijn een samenwerkingsverband aangegaan om dit tekort te verkleinen door studentenwoningen te realiseren in het TU midden West gebied. De aangewezen bouwlocatie volgt uit een stedenbouwkundige studie van Mecanoo uit 2008 voor ruimtelijke inpassing. Voor de realisatie van het nieuwe appartementencomplex is overeenstemming bereikt tussen DUWO, TU Delft en de gemeente Delft.

De beoogde locatie van het nieuwe gebouw is de enige vrije kavel die de strategische ontwikkeling van het primaire TU Delft proces niet in de weg staat. Binnen het eigendom van de TU Delft is echter alleen schuifruimte aanwezig door op een andere locatie meerlaags parkeren te realiseren. Op locaties waar studentenwoningen gerealiseerd kunnen worden op de campus gelden specifieke kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling die wetenschappelijke inpassing mogelijk moeten maken en daarmee conflicteren met het programmeren van een woonfunctie.

De huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis in woonklok 6, 7 en 8 kunnen door de voorgenomen nieuwbouw verdwijnen. Vooralsnog bestaat de mogelijkheid dat de schaduw een minder negatief effect heeft op de verblijfplaatsen dan verwacht wordt. De mitigerende maatregelen zijn er op gericht om de eventuele negatieve effecten te voorkomen.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is.

### **Conclusie**

Gelet op het vorenstaande hebben wij, onder de door ons gestelde voorwaarden in deze verklaring, geen bedenkingen tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 6.10a, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht in samenhang met artikel 1.3, eerste lid, van de Wet natuurbescherming, voor het verrichten van handelingen als bedoeld in de artikelen 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb.



---

## Besluit hogere grenswaarden

### Omgevingsvergunning woongebouw Balthasar van der Polweg

---

#### 1. Gegevens

naam : College van burgemeester en wethouders van Delft

adres : postbus 78

postcode : 2600 ME

plaats : Delft

contactpersoon : Mevr. B. Muijzer-van Osch

telefoon : 14015

datum besluit : 11 augustus 2021

---

#### 2. Rechtsgrond(en)

artikel(en) Wgh : Wgh, art. 59

---

#### 3. Bouw- en bestemmingsplannen

geldend bestemmingsplan :

vastgesteld bestemmingsplan : TU Midden en Noord, vastgesteld 25-4-2013

ontwerp-bestemmingsplan :

bouwplan : Realisatie woongebouw Balthasar van der Polweg

---

#### 4. Korte omschrijving

aantal en soort objecten : 1 wooncomplex voor studentenhuysvesting met 136 wooneenheden

ligging (bijv. straat of plangebied) : Balthasar van der Polweg

industrieterrein(en) : Schieoevers Noord

weg(en) binnenstedelijk gebied : --

weg(en) buitenstedelijk gebied : --

spoorweg(en) : --

---

#### 5. Openbare voorbereidingsprocedure

terinzagelegging van/tot : vanaf 19 oktober 2020 gedurende 6 weken

datum openbare zitting : informatieavond op 27 oktober 2020

opmerkingen/bedenkingen (aantal) : 1

wijzigingen als gevolg van opmerkingen : n.v.t.

publicatiedatum besluit :

---

#### 6. Overwegingen:

de redenen die aan het besluit ten Realiseren van nieuwe studentenhuysvesting binnen de

|                                                                                           |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grondslag liggen                                                                          | : | geluizone van het bestaande gezoneerde industrieterrein Schieoevers Noord.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| de maatregelen die worden getroffen om de verzochte waarde te waarborgen                  | : | <p>Er worden geen maatregelen getroffen anders dan voldoende gevelisolatie.</p> <p>De omgevingsdienst Haaglanden (het bevoegd gezag van het gezoneerd industrieterrein Schieoevers Noord) heeft een validatieberekening uitgevoerd waaruit blijkt dat ook bij (eventuele) volledige invulling van de akoestische zone de hogere waarden van 55 dB(A) niet wordt overschreden. Daarmee is deze af te geven hogere waarde van 55 dB(A) toekomstbestendig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| de mogelijkheden om de geluidsbelasting te verminderen tot een lagere waarde dan verzocht | : | Geen, het treffen van bronmaatregelen (bedrijven) of schermmaatregelen is technisch en financieel niet haalbaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| gevelmaatregelen                                                                          | : | Gevelisolatie. Er wordt voldaan aan het maximale geluidniveau in de woning van 35 dB(A).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| de ontheffingsgronden                                                                     | : | Maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van financiële en technische aard. Een deel van de woningen beschikt niet over een geluidsluwe zijde. De gecumuleerde geluidsbelasting van de betreffende woningen bedraagt maximaal 59 dB en wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door bestemmingsverkeer op de niet-gezoneerde Balthasar van der Polweg en/of de gemaximeerde hogere grenswaarde van 55 dB(A) vanwege industrieterrein Schieoevers. De gecumuleerde geluidsbelasting voor de huidige situatie is lager en wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het bestemmingsverkeer op de niet-gezoneerde Balthasar van der Polweg. Geoordeeld wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. |

---

## 7. Bijlagen

|                                   |                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| de verzochte hogere grenswaarden: | zie bijlage 1                                                                                                                                                                  |
| het akoestisch onderzoek          | : Akoestisch onderzoek woongebouw Balthasar van der Polweg te Delft van 26 juni 2020 met projectnummer 1276265en Kenmerk R004-1276265LVT-V01-rlk-NL door adviesbureau Tauw BV. |
| overige, te weten                 | : Geluidzone industrieterrein Schieoevers Noord                                                                                                                                |

---

## 8. Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,  
Namens het College,

  
Mevrouw L.E. van Reenen  
Afdelingshoofd Ruimte en Economie Advies

## **9. Beroep**

Gedurende de termijn van terinzagelegging bestaat de mogelijkheid om tegen het besluit beroep in te stellen bij de Raad van State, Afdeling bestuursrechtspraak, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Deze mogelijkheid staat open voor belanghebbenden die tijdig hun zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend, dan wel kunnen aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest. Verder is het voor belanghebbenden mogelijk beroep in te stellen tegen onderdelen van het besluit die zijn gewijzigd bij de vaststelling. Wanneer u een beroepschrift heeft ingediend kunt u tevens een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Bijlage 1: Hogere Grenswaarden

| nr. | omschrijving                                                    | aantal | Bron                                  | hogere grenswaarde dB(A) |
|-----|-----------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1   | Woongebouw voor<br>studentenhuisvesting met<br>136 wooneenheden | 1      | Industrieterrein<br>Schieoevers Noord | 55                       |

## Nota beantwoording zienswijzen van Project Balthasar van der Polweg

Op 15 augustus 2013 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een woongebouw, bestaande uit 136 studentenwoningen, op de locatie Korvezeestraat / Balthasar van der Polweg in Delft. Omdat dit plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan, kan de omgevingsvergunning hiervoor alleen dan worden verleend als het besluit ook een goede ruimtelijke onderbouwing bevat en een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) en een definitieve vvgb van de gemeenteraad is verkregen. Deze ontwerp-vvgb is op 1 oktober 2020 door de raad afgegeven. Daarnaast is op een dergelijke afwijking van het bestemmingsplan de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In dit kader hebben het ontwerpbesluit met de ontwerpverklaring vvgb inclusief de bijbehorende stukken vanaf 19 oktober 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode was iedereen in de gelegenheid om zienswijzen aan ons college kenbaar te maken. Er zijn 2 zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. Deze zijn door een advocaat ingediend namens een aantal bedrijven en door een rechtsbijstandverlener namens diens cliënt.

Omdat de ingediende zienswijzen qua inhoud overlappende punten bevatten en/of identiek zijn, zijn deze gecategoriseerd in de navolgende onderwerpen.

### 1. Algemeen

- a. De verdichting van het campusgebied neemt onevenredig toe en leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van betrokkene, waaronder parkeerhinder als gevolg van het verdwijnen van het openbare parkeerterrein aan de Korvezeestraat / Balthasar van der Polweg.
- b. Er is sprake van een dubbelbestemming 'Leiding-Gas' binnen het projectplan. In dit verband is sprake van een beschermingszone van 10 meter. Bij het opstellen van het ontwerpbesluit is geen rekening gehouden met deze bestemming in het kader van de toetsing in het kader van de externe veiligheid en het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- c. Het welstandsadvies ontbreekt bij de ter inzage gelegde stukken.
- d. In het kader van de brandveiligheid wil betrokkene duidelijkheid hebben of het gebouw al dan niet brandveilig is.
- e. Er is geen sprake geweest van een evenwichtige belangenafweging, zoals door de wet vereist. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Er is uitsluitend rekening gehouden met de belangen van de TU-Delft / Duwo en de gemeente Delft en niet met de belangen van bewoners.

### 2. Procedure

- a. Onbegrijpelijk is dat betrokkenen de afgelopen zeven jaar niet over dit bouwproject zijn geïnformeerd. Ook had het bouwproject moeten worden meegenomen in de ontwikkeling van de transformatie van Schieoevers-Noord en het in dit verband opgestelde milieueffectrapport.
- b. Op 15 augustus 2013 is een omgevingsvergunning aangevraagd op basis van de uitgebreide procedure. Dit houdt in dat het college binnen zes maanden hierop had moeten beslissen. Doordat de zaak ruim zes jaar is aangehouden is gehandeld in strijd met de wet en de rechtszekerheid in het bijzonder.
- c. Ten onrechte heeft de gemeenteraad van Delft de tekst van de ontwerpbesluiten niet zelf geformuleerd. Het college heeft de aanvraag om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken aan de raad toegezonden, maar tegelijkertijd ook een raadsvoorstel en een ontwerpbesluit vvgb voorbereid. De ontwerpbesluiten zijn op voorstel van het college aan de raad als hamerstuk voorgelegd hetgeen in strijd is met art. 3.11, derde lid, van de

Wabo. Ten onrechte is geen ontwerpbesluit vvgb ter inzage gelegd, zodat betrokkene niet de mogelijkheid had om een zienswijze in te dienen.

### 3. Milieuzonering

- a. De bouw van de woningen in de nabijheid van de reeds gevestigde bedrijven belemmert hun bedrijfsactiviteiten en uitbreidingsmogelijkheden. De geluidhinder contour overlapt het plangebied. Nieuwe bewoners kunnen gaan klagen over bedrijfshinder, waaronder geluidhinder door vrachtwagens. In de verleende vergunning wordt onvoldoende rekening gehouden met deze belangen.
- b. In het onderzoek 'milieu- en bedrijfzonering Balpolgebouw' van Tauw d.d. 20 juni 2013 wordt uitgegaan van onjuiste milieucategorieën en daarmee van te korte richtafstanden. Bovendien wordt uitgegaan van feitelijke situaties en niet van hetgeen maximaal planologisch mogelijk is.

### 4. Geluid

- a. Het bouwproject wordt gerealiseerd in een geluidsgezoneerd industriegebied. In de geluidsberekeningen is de geluidsbelasting van Lijm en Cultuur niet meegenomen.
- b. Op basis van de stukken bij de ontwerpvergunning blijkt dat voor de nieuwe woningen een hogere geluidswaarde van 55 dB(A) moet worden vastgesteld. Onduidelijk is of op alle bouwlagen zal kunnen worden voldaan aan 55 dB(A).
- c. De vraag is of wordt voldaan aan het gemeentelijke hogere waardenbeleid. Weliswaar zijn de richtlijnen voor vormgeving en stedenbouwkundige opzet niet van toepassing op studentenwoningen, maar tegelijkertijd is wel als eis opgenomen in het beleid dat sprake moet zijn van een geluidsluwe zijde. Onduidelijk is of hiervan sprake is.
- d. Uit de studies in het kader van het Milieueffectrapport Schieoevers Noord blijkt dat ook zonder de aanwezigheid van de bedrijven al sprake is van een geluidsniveau hoger dan 55 dB(A) door cumulatieve geluidsbelasting. Dit wordt veroorzaakt door de spoorlijn, de Kruithuisweg en de Schieweg. Daarom is de vraag of ter plaatse van de beoogde woningbouw sprake zal zijn van een geluidsniveau van 55 dB(A).
- e. De geluidruimte van het gezoneerde industrieterrein Schieoevers Noord is nog niet volledig gevuld. Dit betekent dat, als bedrijven gebruik maken van hun uitbreidingsmogelijkheden, dit in de toekomst mogelijk tot een overschrijding van de geluidsbelasting bij het project zou kunnen leiden. Ten onrechte is dit niet onderzocht.

### 5. Parkeren

- a. Volgens het ontwerpbesluit dient te worden voorzien in 27 parkeerplaatsen. De ruimtelijke onderbouwing gaat echter uit van 21 parkeerplekken en biedt in dat verband geen deugdelijke onderbouwing.
- b. De aangehouden parkeernorm van 0,15 parkeerplaats per woning is te laag. Op grond van de Nota Parkeernormen dient de normstelling van de Parkeervisie Campus TU Delft 2018 (Parkeervisie) te worden aangehouden. Voor studentenwoningen geldt per wooneenheid een norm van 0,15 met een bezoekersdeel van 0,1. In de omgevingsvergunning zijn geen voorwaarden opgenomen die borgen dat alleen sprake is van bewoning door studenten met een campuscontract. Dit betekent dat moet worden uitgegaan van een hogere norm van een kleine woning. Ook is onduidelijk hoe rekening is gehouden met het bezoekersaandeel.
- c. Op pagina 28 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat ter compensatie van de parkeerplekken 127 nieuwe plekken zijn gerealiseerd tussen de Leeghwaterstraat en de Feldmannweg. Daarmee is echter geen

voorziening getroffen voor de benodigde parkeerplaatsen voor het bouwproject.

- d. Er worden in het kader van het bouwplan geen nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze worden afgewenteld op het openbaar gebied, omdat parkeeronderzoek zou uitwijzen dat er nog voldoende plek is. Dit onderzoek ontbreekt bij de stukken. Ook is dit onderzoek niet representatief, omdat alleen op een dinsdag is gemeten en niet op andere dagen in de week. De bezettingsgraad komt meerdere malen boven de maximumgrens uit van 85%. Onduidelijk is wat het effect is als bijvoorbeeld een evenement bij Lijm en Cultuur wordt georganiseerd. Onvoldoende is aangetoond dat in voldoende parkeergelegenheid is voorzien hetgeen strijdig is met de Bouwverordening.
- e. Ten onrechte is het ontwerpbesluit gebaseerd op art. 2.5.30, vierde lid, van de Bouwverordening gelet op het feit dat de het bestemmingsplan 'Facetherziening Parkeren' op 19 juli 2018 in werking is getreden.
- f. Omdat het bestemmingsplan 'Facetherziening Parkeren' ook van toepassing is op de campus TU Delft, is in de bestemmingsplanregeling bepaald dat dan niet de beleidsregels uit de Nota Parkeernormen 2018, maar de beleidsregels Parkeren TU Campus d.d. 19 januari 2016 worden toegepast. Het bouwplan voldoet niet aan de Nota Parkeernormen 2013, omdat niet kan worden voorzien in parkeren op eigen terrein en de loopafstanden hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- g. Tot op heden is nog geen verkeersbesluit genomen door de raad, waarmee het openbare parkeerterrein aan de Korvezeestraat / Balthasar van der Polweg is onttrokken. Het bouwplan is daarmee niet uitvoerbaar nu de openbaarheid van de betreffende parkeerlocatie niet is opgeheven.
- h. Noch in de ruimtelijke onderbouwing, noch in de omgevingsvergunning wordt gemeld of de parkeerlocatie Leeghwaterstraat-Feldmannweg tijdelijk dan wel permanent is.
- i. Er zijn grote bedenkingen bij de beleidsmatige totstandkoming en de juridische status van de Parkeervisie van de TU-Delft te maken. De loopafstanden zijn ten onrechte verdubbeld. Het parkeren op de TU-campus komt steeds meer onder druk te staan. De parkeervisie heeft geleid tot onomkeerbare en vooral nadelige gevolgen voor de huidige gebruikers.
- j. Het parkeren op het maaiveld verdwijnt en verschuift naar vervangende parkeergelegenheid op een paar honderd meter afstand. Dit is een ongewenste ontwikkeling. Er zijn meerdere goede vrijstaande alternatieve bouwlocaties voorhanden. De voor- en nadelen van deze alternatieven zijn niet in de belangenafweging meegenomen.

#### 6. Verkeersafwikkeling

- a. De Rotterdamseweg is nu al een drukke en overbelaste weg. Het verkeer zal in de toekomst nog meer toenemen. Er is niet onderzocht wat de effecten van het plan zijn op de doorstroming, verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling op de Rotterdamseweg. De al gevestigde bedrijven maken zich zorgen over de huidige en toekomstige logistiek en verkeersafwikkeling op de Rotterdamseweg.
- b. De verkeersveiligheid is in het geding i.v.m. de grote aantallen fietsers. Door de beoogde aanleg van de Gelatinebrug zal het fietsverkeer nog meer toenemen. Dit is onvoldoende onderzocht.

#### 7. Gedateerde onderzoeken

- a. Veel onderzoeken zijn gedateerd. De laatste flora-en faunaonderzoeken dateren uit 2017.

## 8. Ruimtelijk beleid

- a. Volgens de ruimtelijke onderbouwing is sprake van een tekort van 2500 kamers voor studenten in Delft. De ruimtelijke onderbouwing maakt niet inzichtelijk waar de aantallen aangaande dit tekort op zijn gebaseerd, waar die kamers zouden moeten worden gerealiseerd en of die aantallen ook daadwerkelijk realistisch zijn. Mede in het licht van de coronapandemie zal het aantal uitwonende studenten sterker gaan afnemen in vergelijking met de trendprognose.

## 9. Vleermuizen

- a. Tijdens de bouw van het woongebouw kunnen de vleermuizen in de verblijfplaatsen van de Korvezeestraat worden verstoord. Ook is een aantasting van de vliegroute mogelijk.

De ingediende zienswijzen over deze onderwerpen en onze reactie erop zijn als volgt:

### **Ad. 1: Algemeen**

a. Wij stellen ons op het standpunt dat het beoogde bouwplan niet leidt tot een onevenredige verdichting van het campusgebied en daarmee tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn alle ruimtelijk relevante belangen van het onderhavige bouwplan afgewogen. In deze belangenafweging hebben wij betrokken dat sprake is van een duidelijke behoefte aan studentenhuisvesting op de TU-campus. Ten aanzien van het aspect parkeren verwijzen wij naar hetgeen onder punt 5 van hierover is opgenomen.

b. Het vigerende bestemmingsplan heeft inderdaad de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. Om de werkzaamheden op een veilige manier te kunnen uitvoeren zal de TU Delft netbeheerder Stedin vragen om de hoge druk gasleiding, die nu onder de parkeervakken aan de Balthasar van der Polweg doorloopt, een kleine twee meter te verplaatsen. Hierdoor komt de gasleiding verder weg te liggen van de beoogde bouwactiviteiten ten behoeve van project BalPol4. In combinatie met de toepassing van schroefpalen in plaats van heipalen wordt hiermee de veiligheid gegarandeerd. Door de verplaatsing komt de gasleiding voortaan in de stoep van de Balthasar van der Polweg te liggen waardoor deze in de toekomst ook beter bereikbaar is voor Stedin. Deze zal een van haar aannemers opdracht geven voor het uitvoeren van deze werkzaamheden en daarbij alle gangbare veiligheidsvereisten in acht nemen en werken conform de Veiligheidsinstructie AardGas voor de Energiebedrijven (VIAG). Dat het bouwplan is gesitueerd op gronden met deze dubbelbestemming brengt naar ons oordeel niet met zich mee dat in het geheel niet gebouwd zou mogen worden op deze locatie. Naar ons oordeel is hiermee de veiligheid gedurende de werkzaamheden voldoende geborgd.

c. Ten aanzien van het ontbreken van het welstandsadvies merken wij op dat de Adviescommissie omgevingskwaliteit (AOK) op 10 oktober 2013 een positief advies heeft uitgebracht ten aanzien van het bouwplan.

d. Op 27 september 2016 hebben wij een positief advies van de brandweer ontvangen, waarin wordt aangegeven dat er geen bezwaren zijn om de vergunning niet te verlenen. Naar ons oordeel is met dit positieve advies van de brandweer voldoende duidelijk dat het beoogde bouwproject voldoende veilig is.

e. Het onderhavige bouwplan is in strijd met de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo, biedt de Wabo de mogelijkheid om van een bestemmingsplan te kunnen afwijken. Voorwaarde hiervoor is dat de betreffende activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering

van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Met de door TAUW opgestelde ruimtelijke onderbouwing van 16 november 2020 wordt hiermee naar ons oordeel voldaan.

## **Ad 2 Procedure**

a. Nadat wij in 2013 de stukken terinzage hadden gelegd, hebben wij op basis van de toentertijd ingediende zienswijze besloten om de procedure niet door te zetten. Na deze periode hebben wij contact gehouden met een aantal zienswijze-indieners over de voortgang van het proces. Uiteindelijk hebben wij rond 2020, nadat wij alle punten van de eerder ingediende zienswijzen hadden meegenomen, in overleg met de aanvrager besloten om de procedure weer op te pakken. Voorafgaand hieraan hebben wij de toenmalige zienswijze-indieners uitgenodigd voor een voorlichtingsavond. Ondanks het feit dat de ingediende aanvraag dateert uit 2013 stellen wij ons op het standpunt, dat wij nog steeds bevoegd zijn om deze te verlenen. Voorts merken wij op dat onderhavige ontwikkeling al is opgenomen in de milieueffectrapportage Delft Zuid-Oost

b. Artikel 3:18 van de Awb geeft de beslistermijn voor besluiten op aanvraag die met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure worden voorbereid en genomen. In de hoofdregel bedraagt die beslistermijn zes maanden. Lid 2 biedt een mogelijkheid tot verlenging van die termijn, als het een zeer ingewikkeld of omstreden aanvraag betreft. Deze beslissing tot verlenging moet zijn gedaan binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag en voordat het ontwerp ter inzage wordt gelegd. Dit zijn termijnen van orde. Dit betekent dat deze termijn niet juridisch bindend is, het is een streeftermijn. Na het verlopen van de beslistermijn blijft het bestuursorgaan bevoegd en verplicht een besluit te nemen. In goed overleg met de aanvrager hebben wij in 2013 besloten om de procedure rond **vergunningverlening** tot nader orde aan te houden. Dit in afwachting van nader uit te voeren onderzoeken naar aanleiding van de toen binnengekomen zienswijzen.

c. Wij verwijzen in dit verband naar een uitspraak van de Afdeling d.d. 9 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2205. Daarin oordeelt de Afdeling dat de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) weliswaar was voorbereid door het college, maar dat de raad zelfstandig het besluit genomen had om een verklaring van geen bedenkingen af te geven als het definitieve besluit daartoe is. De Afdeling geeft in deze uitspraak uitdrukkelijk aan dat deze handelwijze niet in strijd is met de wet. In onderhavige procedure stellen wij ons op het standpunt dat de raad op basis van de door het college toegezonden stukken een zelfstandig oordeel heeft gegeven om de benodigde vvgb af te geven, zodat van een 'hamerstuk' geen sprake is geweest. Daarnaast merken wij op dat een vergelijking met de uitspraak van 9 mei 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1511 niet aan de orde is, omdat in dat specifieke geval de raad niet zelf het besluit om een vvgb te geven had genomen. Ten slotte merken wij op dat het ontwerpbesluit vvgb wel degelijk ter inzage is gelegd door ons.

## **Ad 3: Milieuzonering**

a. Wij merken op dat tussen de bedrijven en het plangebied zich al woningen bevinden. Voor zover bedrijven al beperkt zouden worden in hun mogelijkheden, zal het onderhavige bouwproject naar ons oordeel daar niet verder aan bijdragen. Deze al aanwezige bedrijven worden immers al beperkt door de woningen, welke op kortere afstand gelegen zijn. Daarbij merken wij op dat er geenszins sprake is van een geluidhindercontour, die het plangebied overlapt. De geluidzone van het industrieterrein betreft een planologisch aandachtsgebied waarbinnen woningbouw mogelijk is als wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB dan wel een te verlenen hogere waarde. Deze systematiek is vergelijkbaar met wegverkeerslawaaier. Er is, naar ons oordeel dan ook

geen sprake dat realisatie van de onderhavige woonbestemming al leiden tot meer klachten over geluidhinder.

b. Wij stellen ons op het standpunt dat in dit specifieke geval de Wet Geluidhinder binnen het ruimtelijk kader voor industrielawaai van toepassing is en niet de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering. Dit betekent dat is uitgegaan van de op het industrieterrein aanwezige 'vergunde bedrijven'. Wij stellen ons op het standpunt dat binnen het kader van de Wet geluidhinder voor industrielawaai rekening is gehouden met toekomstige ontwikkelingen. Daarbij is van belang dat binnen deze systematiek van de Wet Geluidhinder de richtafstand niet bepalend is. Het aan ons ontwerpbesluit ten grondslag gelegde onderzoek is in dit verband daarom voldoende deugdelijk.

#### **d 4: Geluid**

a. In het zonebeheersmodel zijn de geluidemissiegegevens opgenomen voor de verschillende bedrijven op het gezoneerde industrieterrein. In het bestemmingsplan valt Lijm en Cultuur ook onder deze geluidszonering en is hierin terug te vinden. De Omgevingsdienst Haaglanden houdt dit zonebeheersmodel bij. Wij stellen ons daarom op het standpunt dat de geluidsbelasting van Lijm en Cultuur wel degelijk is meegenomen.

b. Uit het door Tauw ingediende akoestisch onderzoek d.d. 14 juli 2020 volgt dat de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein ten hoogste 50 dB(A) bedraagt. Gelet op de ligging van het gebouw, binnen de geluidszone, wordt geadviseerd om een hogere grenswaarde van 55 dB(A) vast te stellen, zodat de beoogde studentenwoningen aan de Balthasar van der Polweg worden beschermd tegen industrielawaai zonder dat dit negatieve gevolgen heeft voor de aanwezige bedrijven. Dit heeft ertoe geleid dat Dit besluit hogere waarden wordt tegelijkertijd met ons definitieve besluit voor het bouwproject vastgesteld een besluit hogere waarden door ons wordt vastgesteld, zodat op alle bouwlagen wordt voldaan aan de eisen van 55 dB(A).

c. De door de bedrijven te veroorzaken maximale geluidsniveaus zijn in de huidige situatie al begrensd door de aanwezige woningen aan de Leeghwaterstraat en de Balthasar van der Polweg. Dit betekent dat ook bij de beoogde nieuwe studentenwoningen de grenswaarden zullen worden gerespecteerd. Ten aanzien van de in ons beleid opgenomen eis dat sprake moet zijn van een geluidsluwe zijde merken wij op dat in dit verband een uitzondering wordt gemaakt. De maatgevende geluidsbelasting betreft namelijk het wegverkeerslawai. Naar ons oordeel zijn wij in dit verband niet gehouden om een hogere geluidsbelasting vast te leggen, zodat wij op dit punt van ons beleid kunnen afwijken. Daarbij is van belang dat het gaat om in industrielawaai en niet om wegverkeerslawai.

d. Weliswaar is de gecumuleerde geluidsbelasting van delen van de nieuwbouw inderdaad hoger dan 55 dB(A), maar dit houdt naar ons oordeel echter geen verband met de spoorlijn, de Kruithuisweg en de Schieweg. In het kader van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het geluid hebben wij een nieuwe afweging gemaakt in ons hogere waardenbesluit, dat tegelijk met het definitieve besluit zal worden genomen. Ten aanzien van de gevels hebben wij vastgesteld dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden op grond van het Bouwbesluit 2012 ten minste 20 dB(A) moet bedragen. Naar ons oordeel wordt aan deze bouwkundige eis voldaan, zodat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

e. Juist om ruimte te bieden voor huidige en toekomstige bedrijven wordt in het hogere waardenbesluit in waarde van 55 dB(A) vastgesteld. Hiermee hebben wij wel degelijk ruimte gehouden met de uitbreidingsmogelijkheden.

## ad 5 Parkeren

a. Het toetsingskader wordt gevormd door de beleidsregels parkeren Campus TU Delft 2016 voor het bepalen van de normatieve parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling. Voor de functie 'studentenwoning' geldt in dit verband een parkeernorm van 0,15 parkeerplaatsen per wooneenheid. In totaal worden 136 studentenwoningen gerealiseerd hetgeen een parkeerbehoefte genereert van  $136 \times 0,15 = 20,4$  parkeerplaatsen. Afgerond levert dit een aantal van 21 parkeerplaatsen op. Wij stellen ons daarom op het standpunt dat de berekening in de ruimtelijke onderbouwing correct is.

b. De parkeernorm voor studentenwoningen bedraagt 0,15 parkeerplaatsen per wooneenheid. Dit is inclusief een bezoekersaandeel van 0,1 parkeerplaats per wooneenheid. Gelet op de parkeereis van 21 parkeerplaatsen wordt daarmee in voldoende mate voorzien in het aandeel parkeerplaatsen voor bezoekers. Ten aanzien van het campuscontract merken wij op dat DUWO standaard een dergelijk contract afsluit, zodat is gewaarborgd dat bewoning op de campus uitsluitend is voorbehouden aan studenten.

c. In het kader van de parkeeroplossing mag- conform de beleidsregels parkeren Campus TU Delft - gebruik worden gemaakt van de bestaande parkeerplaatsen als op het maatgevende moment en binnen de maximale loopafstanden voldoende restcapaciteit beschikbaar is. Voor de beoogde ontwikkeling is sprake van voldoende restcapaciteit als de bezetting van de parkeerplaatsen binnen een loopafstand van 400 meter op het maatgevende moment 85% bedraagt. In onderhavig geval geldt een parkeereis van 21 parkeerplaatsen. Het bouwproject zal worden gerealiseerd op een openbaar toegankelijk parkeerterrein, waardoor 111 parkeerplaatsen zullen verdwijnen, hetgeen betekent dat er in totaal een oplossing zal moeten worden gevonden voor 132 parkeerplekken (21 + 111). Op basis van het parkeeronderzoek is aangetoond dat er op het maatgevend moment binnen een loopafstand van 400 meter voldoende restcapaciteit is om de parkeervraag van 132 parkeerplaatsen te faciliteren. In het door ons uitgevoerde onderzoek is het aantal geparkeerde auto's afgezet tegen de beschikbare parkeercapaciteit. De openbare ruimte heeft een capaciteit van 724 parkeerplaatsen. Op het drukste tijdstip 13.00-15.00 zijn 441 parkeerplaatsen bezet (61%). De te benutten restcapaciteit bij een maximale bezettingsgraad van 85% is maximaal 174 parkeerplaatsen ( $615 = \text{aantal parkeerplekken bij 85\% bezetting} - 441 = \text{werkelijke bezetting}$ ). Dit is ruim voldoende om de extra parkeerbehoefte te faciliteren, ook als er 111 parkeerplaatsen verdwijnen voor het bouwproject. Voor onderhavig bouwproject dient namelijk een oplossing gevonden te worden voor 132 parkeerplaatsen. Er blijven daarna dus nog 42 in de openbare ruimte over ( $174 - 132$ ).

d. In februari 2019 is een parkeeronderzoek uitgevoerd, waarin eveneens de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in de omgeving van het bouwproject is gemeten. Dit onderzoek is uitgevoerd op een dinsdag buiten de schoolvakanties om, zonder grote evenementen en onder normale weersomstandigheden. Een dinsdag kan naar ons oordeel als een representatieve dag worden aangemerkt voor het vaststellen van de parkeerbehoefte op een werkdag. Wij stellen ons dan ook op het standpunt dat wij dit onderzoek aan onze ruimtelijke onderbouwing ten grondslag mochten leggen.

Los van het bovenstaande merken wij op dat een parkeeroplossing moet worden gevonden binnen een loopafstand van 400 meter ten opzichte van de beoogde bouwontwikkeling. Bij het bepalen van de restcapaciteit wordt daarom gekeken naar de bezetting op gebiedsniveau. Het kan evenwel voorkomen dat er in (delen) van bepaalde straten c.q. secties sprake is van een bezetting die hoger ligt dan 85%. In de nabijgelegen straten is

dan nog voldoende vrije parkeercapaciteit. Uit ons parkeeronderzoek blijkt dan ook dat de bezetting van parkeerplaatsen niet boven de 61% uitkomt.

Bij de bepaling van de hoeveel restcapaciteit is de reguliere parkeersituatie leidend. De resultaten van het door ons uitgevoerde onderzoek geven naar ons oordeel een representatief beeld van de parkeersituatie. Incidentele pieken in de bezetting- bijvoorbeeld door een evenement bij Lijm en Cultuur- kunnen niet worden uitgesloten, maar doen echter geen afbreuk aan het feit dat er in de normale situatie ruim voldoende parkeercapaciteit is om te voorzien in de parkeervraag van de bouwontwikkeling. De aanleg van nieuwe parkeerplaatsen om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen is daarmee naar ons oordeel niet noodzakelijk.

e / f. Ook de nota Parkeernormen 2013 voorzag in de mogelijkheid voor gebieden om een aparte parkeervisie te maken. Dit was opgenomen in artikel 4.2.7, van de bijlage nota Parkeernormen 2013. Het gebied TU Campus is hierin zelfs expliciet benoemd. Na vaststelling was de Beleidsregel Parkeren TU Campus het juridisch toetsingskader, beleidsmatig geborgd via de nota Parkeernormen 2013. Bij het maken van de nota Parkeernormen 2018 is deze borging overgenomen. Voor de aanvraag van dit plan maakt het- naar ons oordeel- dus geen verschil of er teruggevallen wordt op de nota uit 2013. Beide nota's stellen namelijk dezelfde Beleidsregel Parkeren TU Campus in werking, zodat hiermee wordt voorzien in parkeerterreinen binnen de gestelde loopafstanden.

g. Wij erkennen dat tot op heden nog geen onttrekkingsbesluit is genomen. Dit onttrekkingsbesluit zal alsnog zo spoedig mogelijk door ons worden genomen om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

h. Ten aanzien van parkeerlocatie aan de Leeghwaterstraat /Feldmannweg merken wij op dat in de directe nabijheid een omgevingsvergunning is verleend voor een parkeergarage. Totdat deze parkeergarage feitelijk in gebruik is genomen zullen de parkeerplaatsen gelegen aan de Leeghwaterstraat / Feldmannweg kunnen worden gebruikt om in de parkeerbehoefte te voorzien.

i. In 2016 heeft het ons college de 'Parkeervisie Campus TU' vastgesteld. Deze visie draagt bij aan het bereiken van de doelstellingen uit de campusvisie, waaronder het creëren van een parkachtig en autoluw binnengebied met een prettige en veilige omgeving voor fietsers en voetgangers. Om dit doel te bereiken zijn in deze Parkeervisie de volgende onderdelen uitgewerkt: a. aangepaste loopafstanden van de Nota Parkeernormen 2013, b. specifieke parkeernormen, omdat uit onderzoek is gebleken dat de gemeentelijke normen voor onderwijsfuncties niet goed toepasbaar zijn op de functies op de campus en c. minimalisering van uitwijkgedrag c.q. bescherming van de omgeving tegen overlast. Ten aanzien van de inhoud en totstandkoming van de Parkeervisie uit 2016 merken wij op dat, aan de hand van de hierboven geformuleerde doelstellingen uit de campusvisie, alle rechtstreeks betrokken belangen zijn meegewogen.

j. Ten aanzien van deze zienswijze merken wij op dat wij gehouden zijn op te beslissen op de aanvraag zoals deze is ingediend, conform vaste jurisprudentie van de Afdeling. Zie bijvoorbeeld een uitspraak van 12 september 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2970.

## **Ad 6 Verkeersafwikkeling**

a. Op grond van de CROW-normen geldt voor een studentenkamer (niet zelfstandige studentenwoning) een kencijfer van 0,8-1,2 mvt per etmaal. Wij merken op dat het effect als gevolg van de beoogde ontwikkeling met betrekking tot zowel de verkeersintensiteit en ook de verkeersveiligheid verwaarloosbaar klein is, omdat het gaat om een toename van 21 auto's. Daarbij hebben wij meegewogen dat studenten- welke op de campus wonen-

doorgaans te voet of per fiets naar de faculteit gaan. Voor zover een student überhaupt de beschikking heeft over een auto, dan zal dit voertuig naar ons oordeel vooral gebruikt worden op de vrijdag en de zaterdag om naar het ouderlijk huis toe te gaan. Ten aanzien van pakketdiensten en vuilnisauto's merken wij op dat deze ritdiensten vrijwel uitsluitend buiten het spitsuur om plaats zullen hebben. Het vorenstaande leidt naar ons oordeel tot de gevolgtrekking dat geen sprake zal zijn van overbelasting van de plaatselijke infrastructuur. Wij stellen ons dan ook op het standpunt dat in dit verband geen nader onderzoek noodzakelijk is.

b. Ten aanzien van de verkeersveiligheid rondom de Gelatinebrug merken wij op dat het fietsverkeer van de studentencampus voor het grootste gedeelte niet zal kruisen. Dit fietsverkeer zal voornamelijk via de Cornelis Drebbelweg zijn weg naar de TU-campus vinden. Naar ons oordeel zal de verkeersveiligheid als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet verslechteren en hebben wij alle ruimtelijke aspecten hiermee voldoende afgewogen.

#### **Ad 7 Gedateerde onderzoeken**

a. Ten aanzien van de zienswijze dat de aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag gelegde onderzoeken gedateerd zijn, merken wij het volgende op. Het bevoegd gezag mag zich bij het nemen van besluiten in ieder geval baseren op gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Deze houdbaarheidsbepaling, zoals neergelegd in art. 3.1a van de Wabo staat er echter niet aan in de weg dat ook gegevens en onderzoeken, welke ouder zijn dan twee jaar mogen worden gebruikt. In deze procedure is op 26 juni 2020 een geactualiseerd akoestisch onderzoek uitgevoerd, het verkennend bodemonderzoek op 23 juni 2020, een geactualiseerd ecologisch onderzoek op 21 augustus 2020, onderzoek externe veiligheid op 24 juni 2020, de meest recente parkeertellingen dateren uit 2019 en het stikstofdeposito-onderzoek dateert van 4 juni 2020. Op grond van het vorenstaande bestrijden wij de opvatting dat de aangeleverde onderzoeken niet aan onze besluitvorming ten grondslag gelegd zouden kunnen worden.

#### **Ad 8 Ruimtelijk beleid**

a. Elk jaar brengen KENCES (de brancheorganisatie van sociale studentenhuisvesters) en het Ministerie van BZK de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting uit. Op basis van cijfers van CBS, DUO en het Ministerie van OCW, aangevuld met de uitkomsten van de enquêtes ingevuld door studenten, worden prognoses opgesteld die inzicht bieden in de groei van het aantal studenten op landelijk niveau. Ook worden jaarlijks lokale rapporten en prognoses opgeleverd. Zo ook van de groei van de aantallen studenten in Delft.

De lokale prognoses laten al jaren zien dat met name de TU Delft de komende jaren flink blijft groeien. Ook de lokale prognoses zijn gebaseerd op bovengenoemde bronnen. Het lokale Apollo-rapport over Delft gaat uit van een groei van 28.660 studenten in 2020 naar 33.500 in 2028. Dit is HBO en universiteit bij elkaar. In 2020 wonen 16.170 studenten in Delft. De prognoses voorspellen een toename van 19% uitwonende studenten, wat neerkomt op 19.800 in Delft wonende studenten in 2028. De TU Delft hanteert zelf ook prognoses en gaat anno 2020 uit van een maximale groei tot 28.500 studenten die aan de universiteit studeren. Hoewel de TU de groei lager schat dan het Apollo-rapport (aantal studenten TU Delft in 2028 is o.b.v. Apollo 29.900), is er ook in die prognose nog steeds sprake van een flinke toename van het aantal studenten de komende jaren. Ten aanzien de locatie van de studentenwoningen merken wij het volgende op. Delft heeft in 2018 het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting ondertekend. Het Actieplan vraagt gezamenlijke inzet van de gemeente, onderwijsinstellingen en studentenhuisvesters om in tien jaar een lokaal evenwicht te bereiken tussen vraag en aanbod in studentenhuisvesting. In de Taskforce Studentenhuisvesting (overlegorgaan tussen de TU Delft, DUWO en gemeente Delft) is de ambitie uitgesproken om minimaal 2.500 studenteneenheden bij te bouwen tot en met 2026.

De betrokken partijen onderzoeken welke locaties binnen én buiten Delft mogelijkheden bieden om deze bouwopgave te realiseren. Uitgangspunt bij het zoeken van de locaties is de Woonvisie 2016-2023 van de gemeente Delft. Hierin is opgenomen dat grootschalige clusters van studentenwoningen op en rond de TUD-campus worden gebouwd. De bouw van onderhavige studentencomplex aan de Balthasar van de Polweg, past daarmee uitstekend in de visie van de gemeente Delft en die van de Taskforce op studentenhuisvesting en draagt bij aan het oplossen van de tekorten op gebied van studentenhuisvesting.

Ten aanzien van de impact van de Coronapandemie merken wij het volgende op. In de Landelijk Monitor Studentenhuysvesting 2020 is de impact van Corona onderzocht. Hoewel het onzeker is van welk scenario uit moet worden gegaan, zien we dat Corona beperkt invloed heeft op de groei van het aantal studenten in Delft. Mogelijke verklaringen voor de beperkte impact van Corona zijn de internationale aantrekkingskracht van de TU Delft, waardoor het aantal internationale studenten groeit. Veel buitenlandse studenten komen hun hele bachelor en/of master in Delft doen. Met name EU-studenten zijn ondanks Corona toch naar Nederland gekomen. Het aantal Nederlandse studenten blijft de komende jaren echter ook stijgen. Voor Delft zijn ook een mild en een impactvol scenario met corona-effecten uitgerekend: als de 'gewone' trend zich voorziet, groeit het aantal studenten in Delft van 28.660 studenten in 2020 naar 33.500 in 2028. Als er sprake is van een milde impact van corona, groeit het aantal studenten in Delft van 28.660 in 2020 naar 33.400 in 2028. Als er sprake is van een impactvol scenario, groeit het aantal studenten van 28.600 in 2020 naar 32.350 in 2028. Zelfs als er sprake is van een impactvol scenario, dan groeit het aantal studenten dus nog steeds met 13%.

#### **Ad 9 Vleermuizen**

Omdat het onderhavige bouwproject invloed heeft op de leefomgeving van de aanwezige dwergvleermuizen is op grond van artikel 2.27 van de Wabo een verklaring van geen bedenkingen van de provincie Zuid-Holland aangevraagd en aan ons verleend.

#### **Conclusie**

Op grond van het bovenstaande stellen wij ons, na afweging van alle relevante feiten en omstandigheden, op het standpunt dat de ingediende zienswijzen voor ons geen aanleiding vormen om af te zien van medewerking aan het voorgenomen bouwplan.