

Raadsbesluit

Datum : 25 september 2014
Registratie nr. : 1663004
Stuk : GR14/360 II

Onderwerp : verklaring van geen bedenkingen voor de nieuwbouw van twaalf
grondgebonden woningen aan de Laan van Altena

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 15 juli 2014;

BESLUIT:

1. Een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor het project betreffende het realiseren van twaalf grondgebonden woningen aan de Laan van Altena;
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 25 september 2014.


mr. drs. G.A.A. Verkerk ,burgemeester.


A.P. Oostdijk ,plv.griffier.

s i n d e r a a f	
heeft afd.	wethouder
	<i>F. Förster</i>
	<i>akkoord</i>
dd.	dd. 17-2014

Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad

Van : college van B&W
 Datum : 15 juli 2014
 Pfh. : F. Förster
 Steller : H. Rienstra
 tel.nr. : 3351
 e-mail : hrienstra@delft.nl
 Doelstelling :
 Registratie nr. : 1663004
 Stuk :

Onderwerp : verklaring van geen bedenkingen nieuwbouw van 12 woningen aan de Laan van Altena

Gevraagde beslissing:

1. Een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor het project betreffende het realiseren van twaalf grondgebonden woningen aan de Laan van Altena.
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.

Samenvatting

Voor de Laan van Altena is een omgevingsvergunning aangevraagd. Dit betreft het oprichten van twaalf grondgebonden woningen. Voorwaarde om de vergunning te kunnen verlenen is dat de raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor het project afgeeft.

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn twee zienswijzen ingediend.

1. Aanleiding

Verklaring van geen bedenkingen

Het project voor het realiseren van twaalf grondgebonden woningen wijkt af van het geldende bestemmingsplan. Voor het project is daarom een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing vereist. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de raad verklaart geen bedenkingen tegen het project te hebben te hebben (verklaring van geen bedenkingen)

De onderbouwing voor het project is opgenomen in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Exploitatieplan

Voor het bouwen van de twaalf grondgebonden woningen is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de kosten zijn geregeld. Om die reden is het niet noodzakelijk om voor het project een exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

2. Bevoegdheid

Artikel 6.5 lid 1 Bor en art. 6.12 Wro

3. Historie / relatie met eerdere besluiten/ proces

nvt

4. Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

De omgevingsvergunning is nodig om de twaalf grondgebonden woningen te kunnen realiseren.

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

Verlening van een omgevingsvergunning.

6. Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

nvt

7. Communicatie

Gedurende de behandeling van de omgevingsvergunning is een informatieavond voor geïnteresseerden georganiseerd. Daarnaast is voorafgaand aan de ter inzage termijn de aanvraag gepubliceerd. De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen (17 april 2014 tot 29 mei 2014). Tijdens die periode zijn twee zienswijzen ingediend.

8. Verdere procedure

Na het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Bijlagen:

- aanvraag omgevingsvergunning
- concept omgevingsvergunning
- concept besluit hogere grenswaarden
- ruimtelijke onderbouwing
- verslag informatieavond
- reactie op zienswijzen
- advies Welstandscommissie

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,

mr. drs. G.A.A. Verkerk ,burgemeester.

mr. J. Krul ,secretaris.

Ruimtelijke Onderbouwing

12 woningen Laan van Altena

Ruimte Advies



7-4-2014

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Albert Heijn aan de Laan van Altena is verplaatst naar de naastgelegen kavel. Als gevolg van de verplaatsing bestaat de mogelijkheid om de huidige kavel te herontwikkelen voor woningbouw en openbaar groen. Op de vrijgekomen kavel worden 12 woningen gebouwd. Deze ontwikkeling past niet binnen de regels van bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1. Voor de realisatie van het plan is een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing (ORO) nodig.

In dit document wordt een ruimtelijke onderbouwing gegeven op basis waarvan een ORO kan worden gevoerd, ten einde medewerking aan het bouwinitiatief te kunnen verlenen.

De ruimtelijke onderbouwing geeft aan waarom de beoogde ontwikkeling past binnen de toekomstige bestemming van het gebied. Er wordt nader ingegaan op de wijze waarop het initiatief aansluit op de plaatselijke situatie en het beleid dat de gemeente voorstaat. Tevens worden de (stedenbouwkundige) richtlijnen en randvoorwaarden die aan de basis van de planontwikkeling hebben gestaan in de onderbouwing verwoord.

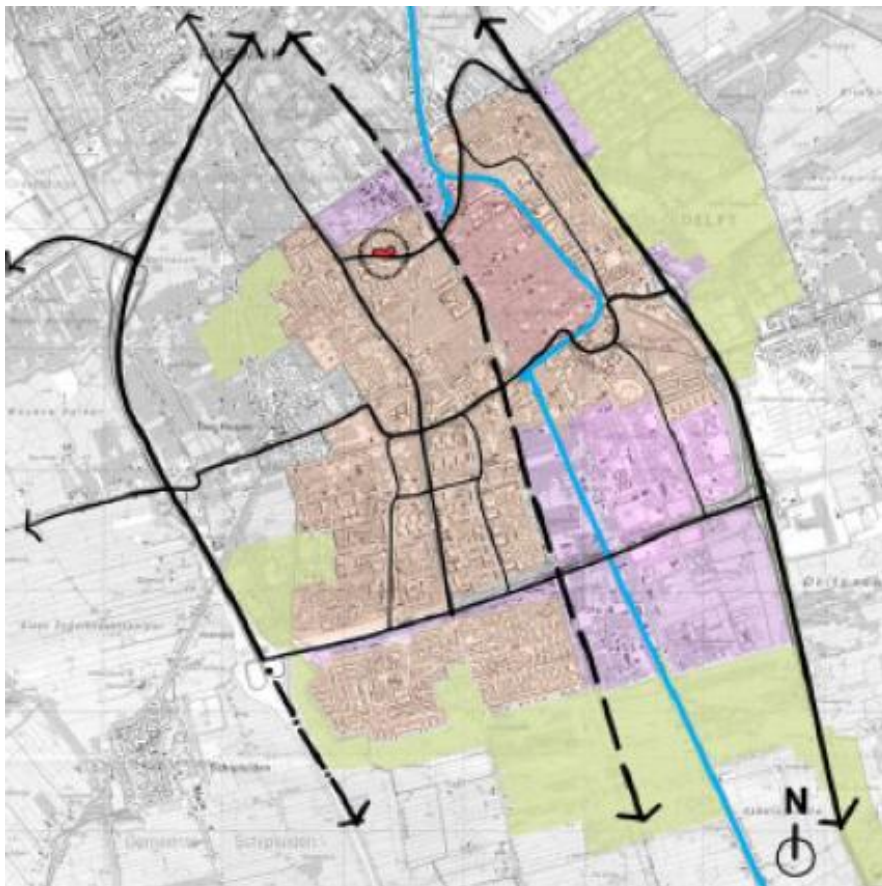
1.2 Doel

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing biedt een onderbouwing voor de voorgenomen omgevingsvergunning voor de realisatie 12 eengezinswoningen op het terrein aan de Laan van Altena te Delft waar in het verleden een Albert Heijn gestaan heeft.

1.3 Projectgebied

Het projectgebied ligt in het Noordwesten van Delft op de hoek van de Ruys de Beerenbrouckstraat en de Laan van Altena, kadastraal bekend als Gemeente Delft, sectie F, nummer 07955.

Het perceel wordt aan de zuidoostzijde begrensd door de Laan van Altena. Het perceel ligt binnen het gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De kavel grenst eveneens aan een gebied dat de status heeft van Rijksmonument (de bebouwing van het Oude en Nieuwe Agnetapark).



Figuur 1.1: Ligging van het projectgebied in de stad



Figuur 1.2: Projectgebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het projectgebied zijn de bestemmingsplannen Noordwest, deelgebied 1 en bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1, Agnetapark' van toepassing.

Bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1 is op 30 januari 2003 door de gemeenteraad van Delft vastgesteld en op 15 maart 2005 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Bestemmingsplan partiële herziening bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1, Agnetapark is op 27 mei 2010 door de gemeenteraad van Delft vastgesteld.

1.4.1 Bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1

De gronden waarop de 12 woningen geprojecteerd zijn hebben de bestemmingen 'detailhandelsdoeleinden' met deels de aanduiding '2L-A' en deels de aanduiding '1L-A' en 'verkeersdoeleinden 1'. Daarnaast heeft een gedeelte van het plangebied een dubbelbestemming 'kabels- en leidingentracé', valt een gedeelte van het plangebied binnen de 'grens zone als bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder van industrieterrein DSM-Gist en Calvé' en heeft het zuidelijke deel van het plangebied een aanduiding 'vuilwaterpersleiding'. Ook valt het plangebied binnen het gebied met de aanduiding 'naar verwachting uit te breiden gebied Beschermd Stadsgezicht, waaronder Rijksmonument Agnetapark'.

De gronden met de bestemming 'detailhandelsdoeleinden' zijn bestemd voor detailhandel, de daaraan verbonden horeca en dienstverlening, vallend binnen de categorie 1 van de Lijst van Bedrijfstypen. De maximale bouwhoogte bedraagt ter plaatse van de aanduiding 2L, twee bouwlagen en ter plaatse van de aanduiding 1L, één bouwlaag. In het dakvlak van gebouwen vallend binnen categorie A mag aan de zij- en voorgevelzijde van het hoofdgebouw een dakkapel worden geplaatst, mits de afstand tot tegenover gelegen bebouwing meer is dan 7,50 meter.

De gronden met de bestemming 'verkeersdoeleinden 1' zijn bestemd voor verblijfs- en verkeersruimte met de daarbij behorende verhardingen en groenvoorzieningen.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Kabel- en leidingentracé' zijn de gronden primair bestemd voor kabels en leidingen ten behoeve van gas-, water-, elektriciteitsvoorzieningen ren/of telecommunicatievoorzieningen. In afwijking van het bepaalde in de overige voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van het bouwen en gebruik, mogen op deze gronden uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het normale onderhoud en beheer worden gebouwd. Bouwen en gebruik voor andere bestemmingen mag uitsluitend plaatsvinden voor zover de belangen van de kabels en/of leidingen niet geschaad worden en vooraf advies is ingewonnen bij de beheerder van de kabels en/of leidingen.

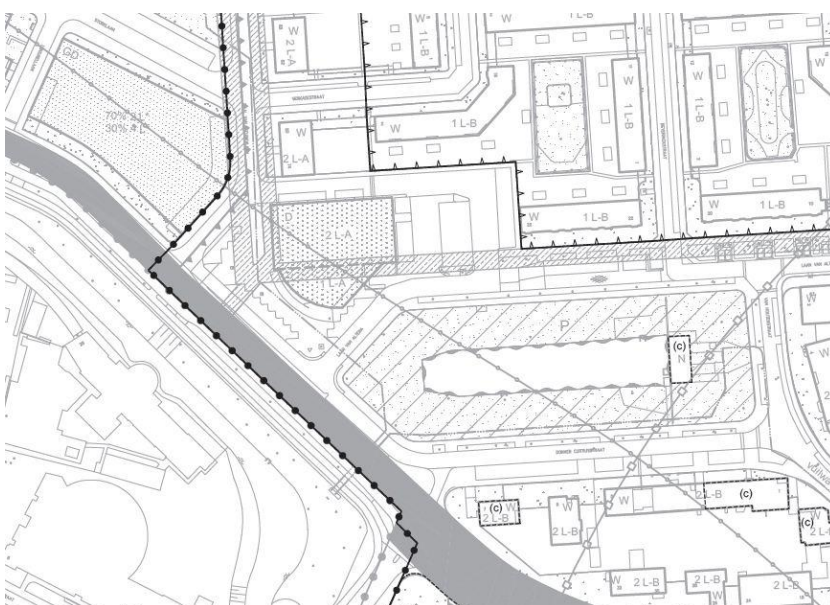


Figuur 1.3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1 (2003)

De bouw van de woningen is in strijd met de gebruiksvoorschriften van de bestemming 'detailhandel', 'verkeersdoeleinden 1 en 'Kabel- en leidingentracé'. Op basis van deze bestemmingen is geen woningbouw toegestaan.

1.4.2 Partiele herziening bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1, Agnetapark

Dit bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van de aanwijzing van het gebied Agnetapark als beschermd stadsgezicht als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet. Het projectgebied valt binnen de grenzen van dit bestemmingsplan (en het beschermde stadsgezicht), maar valt (net) buiten de grens van het rijksmonument Agnetapark, zie figuur 1.4.



Figuur 1.4: Uitsnede vigerend Partiele herziening bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1, Agnetapark

In artikel 1 van dit plan is bepaald dat naast het bepaalde in de regels uit dit bestemmingsplan, voor het overige de regels van bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1 van toepassing zijn. Het projectgebied heeft in dit plan geen aanduiding 'cultuurhistorische waardevolle bebouwing', zodat alleen de regels van bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1 van toepassing zijn.

De bouw van de 12 woningen is niet mogelijk op basis van het bepaalde in de vigerende bestemmingsplannen. Voor de realisatie van de woningen is het nodig een procedure te doorlopen. Gekozen is voor een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing (ORO).

1.5 Ontwerp bestemmingsplan Noordwest 1

Op 27 juni is het bestemmingsplan Noordwest 1 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisatieplicht uit de Wet ruimtelijke ordening. Het gebied waar de 12 woningen gebouwd gaan worden is buiten dit plan gehouden. Zie figuur 1.5, uitsnede ontwerp bestemmingsplan Noordwest 1.



Figuur 1.5: Uitsnede ontwerp bestemmingsplan Noordwest 1(2013)

2. Ruimtelijke en stedenbouwkundige context

2.1 Bestaande situatie

De gronden aan de Laan van Altena liggen braak. De Albert Heijn die voorheen op het perceel aanwezig was is al gesloopt. Een deel van het perceel is nog in gebruik als parkeerterrein.



Figuur 2.1: Bestaande situatie

2.2 Ligging in de stad

De locatie ligt in het noordwesten van Delft, op de hoek van de Laan van Altena en de Ruys de Beerenbrouckstraat. De Ruys de Beerenbrouckstraat is de belangrijkste ontsluitingsroute in westelijke richting naar de Provincialeweg en de rijksweg A4 en in oostelijke richting naar de binnenstad en de rijksweg A13.

Het perceel waarop de woningen gebouwd worden, wordt aan de zuidzijde begrensd door de Donker Curtiusstraat, die parallel loopt aan de Ruys de Beerenbrouckstraat. Aan de zuidoostzijde wordt dit perceel begrensd door de Laan van Altena.

2.3 Ruimtelijke opbouw

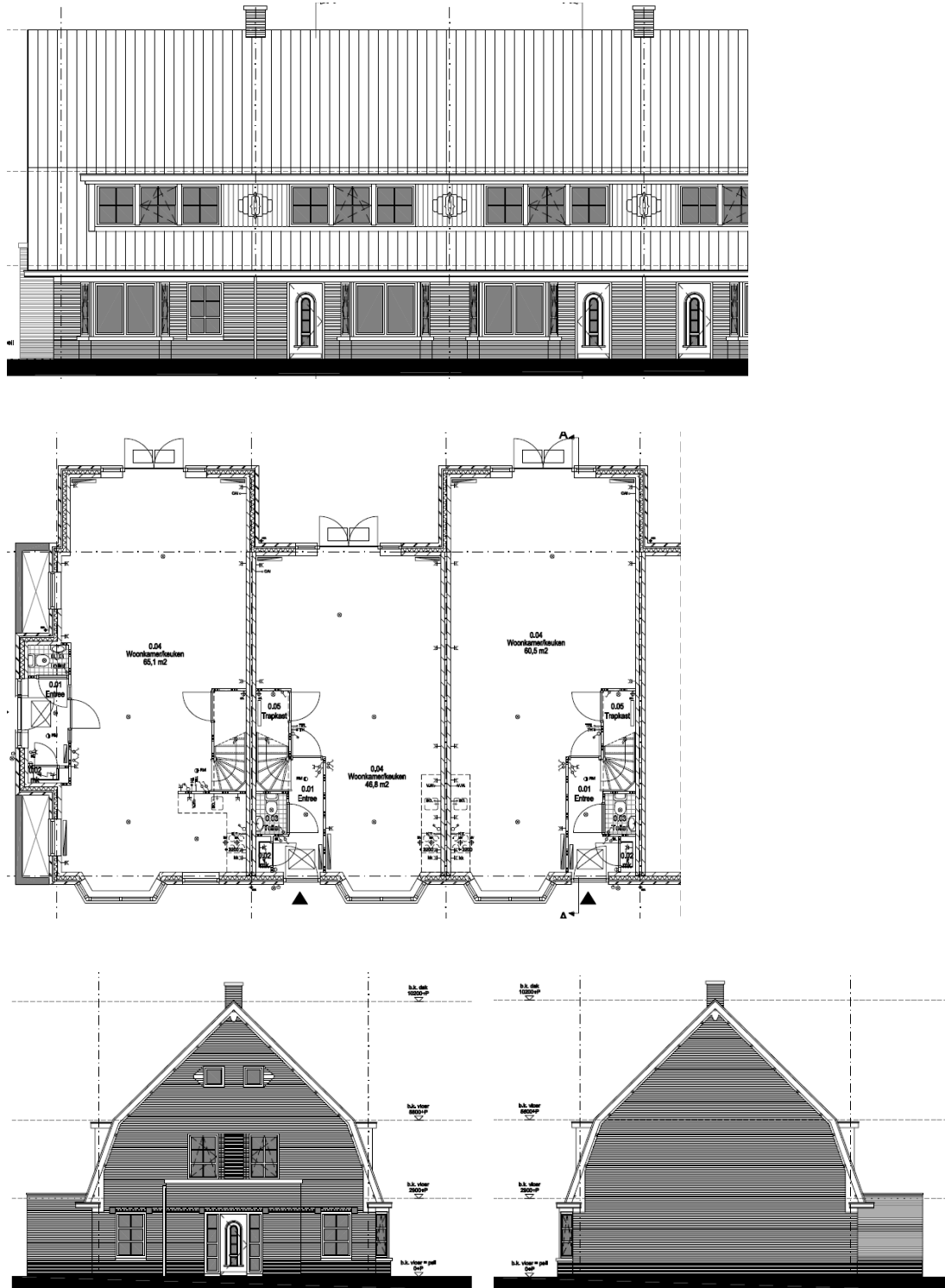
Het plangebied ligt aan de Laan van Altena, dit is het einde van het Agentapark, in deze straat vindt de overgang plaats van bebouwing met voortuinen, bestaande uit losse woonhuizen en korte rijtjes, naar een combinatie van haken- met stroken-verkaveling, met een open groene hof naar de weg toegekeerd. De om het plangebied liggende bebouwing varieert in hoogte van 2 bouwlagen met kap langs de W.H. van Leeuwenlaan en 1 en 2 bouwlagen met (verhoogde) kap langs de Laan van Altena en de Donker Curtiusstraat. Langs zowel de W.H. van Leeuwenlaan en de Laan van Altena is er sprake van een (licht) verspringende rooilijn.

2.4 Functionele opbouw

Het plangebied ligt in een woongebied langs een doorgaande weg die de binnenstad verbindt met de Provincialeweg. Direct naast het plangebied is onlangs een nieuwe Albert Heijn gerealiseerd, met bijbehorende parkeergelegenheid. Aan de zuidzijde van de watergang langs de Ruys de Beerenbrouckstraat staat de Laurentius praktijkschool met daar achter een Katholieke kerk.

2.5 Beschrijving bouwplan

Het bouwplan omvat 12 grondgebonden woningen van twee bouwlagen voorzien van een kap (Mansardekap). Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de te bouwen woningen.



Figuur 2.2: Ontwerp 12 eengezinswoningen Laan van Altena

De woningen hebben een nokhoogte van 10,2 meter. De goot bevindt zich op een hoogte van ongeveer 2,8 meter. De breedte van de woningen is 6,4 meter (exclusief één hoekwoning). Deze woning is 1 meter breder, omdat een uitbouw voor een entree aan de zijgevel gebouwd wordt). De diepte van de woningen varieert. Zonder uitbouw aan de achtergevel (optie) zijn de woningen 10,5 meter diep (exclusief erker). Met uitbouw (optie) aan de achtergevel zijn de woningen 12,9 meter diep.

De woningen krijgen in de achtertuin een berging. De hoekwoning aan de zijde van de Ruys de Beerenbrouckstraat krijgt een berging/ garage in de achtertuin. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Elke woning krijgt twee parkeerplaatsen in de voortuin. De hoekwoning aan de zijde van de Ruys de Beerenbrouckstraat krijgt een derde parkeerplaats in de garage/berging.



Figuur 2.3: Situering van de 12 eengezinswoningen ten opzichte van de Laan van Altena

2.6 Stedenbouwkundige onderbouwing

Vanwege de historisch waardevolle omgeving is er zorgvuldig gekeken naar de inpassing en aansluiting op de omgeving.

Met één heldere stedenbouwkundige ingreep wordt de historische samenhang van beide delen van de oude Laan van Altena (te weten: de huidige Laan van Altena en de W.H. van Leeuwenlaan) hersteld. De nooit uitgevoerde rand en Zuidwestelijke hoek van het Nieuwe Park (monument) zijn nu stedenbouwkundig afgemaakt. Het toegevoegde woningblok past stedenbouwkundig en typologisch in de historische karakteristiek van de Laan van Altena met zijn rijwoningen. Door het doortrekken van de W.H. van Leeuwenlaan en de Laan van Altena en deze een gezamenlijke aansluiting te geven op de Ruys de Beerenbrouckstraat ontstaat er een riant voorplein met een ruime entree van de winkel. Aan de overzijde (langs de Laan van Altena) ontstaat, door deze nieuwe stedenbouwkundige structuur, ruimte om het groen rond de singel te vergroten.

Uitgangspunt is dat de invulling op verschillende stedenbouwkundige situaties moet aansluiten. Te weten de woningen aan de noordzijde, de aansluiting op de historische eengezinswoningen aan de oostzijde en de Ruys de Beerenbrouckstraat aan de zuidzijde.

Door het verplaatsen van de Albert Heijn is het voormalige perceel vrij gekomen om grondgebonden woningen met tuinen (met parkeren op eigen terrein) en extra openbaar groen langs de Ruys de Beerenbrouckstraat te realiseren. De ruimtelijke opbouw binnen de oostelijke perceel sluit op een heldere manier aan op de omgeving. Langs de Laan van Altena worden de bestaande rijwoningen doorgezet met 12 grondgebonden woningen. De nieuwe woningen vullen het ontbrekende deel van de stedenbouwkundige structuur aan waardoor het vierkant vervolmaakt wordt. Het blok past in het ingezette ritme van één- en twee- lagen met een kap en de licht verspringende rooilijn aan de Laan van Altena. Het woningblok krijgt op de kop aan de Ruys de Beerenbrouckstraat vanwege zijn ligging een

verbijzonderde vormgeving (entree). Dat houdt in dat de kop aan 3 zijden een aantrekkelijke (voorkant) en open gevel (met veel ramen) krijgt.

Het bouwplan omvat 12 grondgebonden woningen van twee lagen met een kap. Er wordt geparkeerd op eigen terrein in de voortuin van de woningen. Erkers en uitbouwen aan de voor- en achterzijde zijn mee ontworpen. In aansluiting op de groene erfafscheidingen in het Agnetapark krijgen alle woningen een haag rondom de tuin en/ of een bouwkundige afscheiding, zowel aan de voor- als achterzijde. Tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen komt een pad.

Bezonningsstudie

Om de gevolgen van de bebouwing voor de omgeving in beeld te brengen is een bezonningsstudie verricht (Bezonningsstudie, Vink, 28-3-2013), bijlage 1.

Uit deze studie blijkt dat de 12 woningen zodanig zijn gesitueerd ten opzichte van de omliggende bebouwing dat er sprake is van een aanvaardbare bezonning.

De nieuw te bouwen woningen zorgen voor enige schaduwwerking in de achtertuin van de woningen W.H. van Leeuwenlaan 74-76 (tot 9.00 uur) en in de achtertuinen van de woningen Laan van Altena 32 en 30 (tussen 13.00 en 17.00 uur). Omdat de schaduwwerking ter plaatse van de woningen W.H. van Leeuwenlaan tot 9.00 's morgens is en de schaduwwerking in de achtertuinen van de woningen Laan van Altena 32 en 30 zich beperkt tot een deel van de achtertuin en een beperkte afwijking is van de schaduwwerking als door deze woningen zelf, wordt geconcludeerd dat er geen onevenredige aantasting is van het woon- en leefklimaat van de omliggende percelen.

Conclusie

Het bouwplan is ruimtelijk aanvaardbaar, aangezien er op goede wijze rekening wordt gehouden met omliggende terrein en gebouwen, zowel in de huidige als toekomstige situatie.

3 Beleidskader

3.1 Ruimtelijk beleid

Bovenlokaal ruimtelijk beleid

Op dit moment gelden de volgende bovenlokale ruimtelijke beleidsstukken:

*Nationaal: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011),
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2011).*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het toevoegen van de 12 woningen is een ondergeschikte ontwikkeling die niet strijdig is met het Rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in het Bro opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Dat betekent dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe de nieuwe stedelijke ontwikkeling aansluit op de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en in hoeverre er sprake is van een multimodale ontsluiting.

De afweging verloopt volgens drie stappen (stap 1: behoefte en stap 2 & 3: locatieafweging):

1. Actuele regionale behoefte: De nieuwe stedelijke ontwikkeling moet aantoonbaar voorzien in een regionale of intergemeentelijke vraag. De behoefte aan nieuwe woningen moet blijken uit een actuele regionale woonvisie.
2. Mogelijkheden bestaand gebied: Er moet worden gekeken of de woningbouwopgave binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden gerealiseerd, door middel van transformatie of herstructurering van locaties en/of gebouwen.
3. Locatiekeuze en inpassing: Indien het transformeren of herstructureren geen of onvoldoende soelaas biedt, wordt de woningbouwopgave direct aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied – binnen de rode contour – gerealiseerd. Voor deze locaties geldt dat ze goed (reeds) ontsloten moeten zijn, waarbij gebruik kan worden gemaakt van verschillende middelen van vervoer. Daarbij dient de uitbreiding zorg te dragen voor een zorgvuldige locatiekeuze en inpassing.

Toepassing

De 12 woningen voorzien in de regionale behoefte en het bouwplan is ook regionaal afgestemd. In het Dagelijks Bestuur van Haaglanden van 11 december 2013 is zowel de regionale behoefte (een realistisch kwantitatief programma) als de regionale vaststelling voor de deelwoningmarkt Haaglanden vastgesteld.

Geconstateerd wordt dat het kwantitatieve aanbod van de gemeenten in de periode 2014 – 2015 ruim past binnen de geprognosticeerde vraag van de provincie (Woonbehoefteraming 2010 en 2012).

De Haaglandse gemeenten hebben in onderlinge afstemming en na gemeentelijke fasering en dosering alle plannen op twee zogenaamde planningslijsten gezet (2014- 2015 en 2016-2019). Het onderhavige plan staat op de planningslijst van 2014-2015 onder de noemer “Hof van Delft, 2015 12 woningen in stedelijk-rustig woonmilieu”.

Het regionale realistische woningbouwprogramma wordt op dit moment bij deze economische omstandigheden geraamd op ca. 31.000 woningen. De gemeente Den Haag kan op dit moment met het nu geplande bouwprogramma slechts voor 30% in de groei voor de eigen behoefte voorzien. De buurgemeenten, Delft, Rijswijk, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-

Nootdorp en Wassenaar kunnen in de gevraagde woningbouw naar prijsklasse en stedelijke woonmilieus ten behoeve van Den Haag voorzien.

Daarnaast zal dit plan juist door de precieze inpassing en architectonische uitstraling voorzien in de lokale woningbehoefte. Voor Delft geldt dat grondgebonden eengezinswoningen in de prijsklasse die het zal betreffen (350.00 tot 500.000) momenteel te weinig beschikbaar zijn. Ook voldoet dit bouwplan aan de vereisten van het door het college en raad vastgestelde gemeentelijke toetsingskader woningbouw.¹ Aangezien het hier om 12 woningen gaat, is een marginale toets voldoende.

Hiermee wordt aan de eerste trede voldaan.

Trede 2: Mogelijkheden bestaand gebied

Het betreft hier geen uitleglocatie zoals de Harnaschpolder of Spoorzone. Het gaat om 12 woningen op een locatie waar voorheen een Albert Heijn supermarkt stond, zodat er geen sprake is van uitbreiding van stedelijk gebied en een toename van bebouwing.

Het karakter betreft hier het afmaken of herstellen van weefsel. Deze woningbouw past bij uitstek binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

De voorkeursvolgorde is van toepassing en de tweede sport op de ladder wordt gebruikt: het benutten van locaties voor intensivering en transformatie binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied. Trede 3 (locatiekeuze en inpassing) is daarmee niet meer van toepassing.

Conclusie

Hierboven zijn de treden van de regionale ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Hierin wordt onderbouwd dat er 12 woningen kunnen worden gerealiseerd.

*Provinciaal: Structuurvisie Visie op Zuid-Holland (2010, geactualiseerd 2012),
Verordening Ruimte (2010, geactualiseerd 2012).*

De Visie op Zuid-Holland is vastgesteld op 2 juli 2010, hiermee zijn de streekplannen vervangen. De Visie op Zuid-Holland bestaat uit:

1. Structuurvisie;
2. Verordening Ruimte;
3. Uitvoeringsagenda Structuurvisie 2010-2020.

In de structuurvisie presenteert de provincie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland. Vijf integrale hoofdpogaven zijn ruimtelijk relevant:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel.
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie.
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk.
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap.
5. Stad en land verbonden.

¹ Dit toetsingskader is op 6 maart 2014 in de raad vastgesteld. Doel van het toetsingskader woningbouw is om de woningbouwproductie meer af te stemmen op de vraag. We prioriteren en faseren hiermee de eigen Delftse woningbouwcapaciteit.



Afbeelding 3.1: Kaartuitsnede Functiekaart 2020 (locatie is met ster gemarkeerd)

Het plangebied is op de functiekaart aangeduid als Stads- en dorpsgebied.

In de Verordening Ruimte zijn de beleidskaders vastgelegd waarbinnen de provincie regels stelt aan de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Veelal betreffen deze regels het buitengebied. Binnen stedelijk gebied worden eisen gesteld aan het mogelijk maken van nieuwe kantoorlocaties en detailhandel. De provincie stelt ook eisen in de verordening aan het beschikbaar blijven van bedrijfsterreinen.

De Verordening Ruimte stelt in artikel 2 een aantal eisen:

1. Regionale afstemming: Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen voorziet in een aantoonbare behoefte en is gebaseerd op een regionale visie op het programma terzake of is tenminste regionaal afgestemd.
2. Ladder voor duurzame verstedelijking: Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen, houdt rekening met de navolgende voorkeursvolgorde:
 - het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied;
 - het benutten van locaties aansluitend aan bestaand stedelijk en dorpsgebied.

Er is voor dit plan sprake van regionale afstemming en de ladder voor duurzame verstedelijking is gevolgd. Beide onderwerpen zijn reeds besproken in paragraaf 3.1.

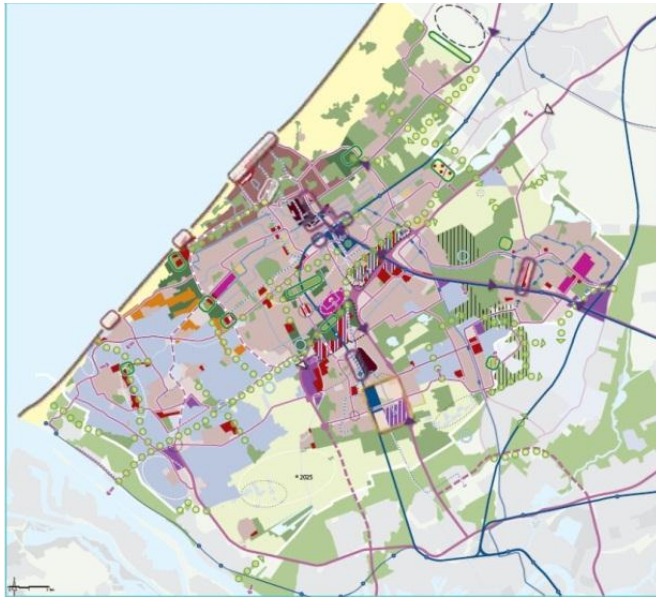
Het toevoegen van 12 eengezinswoningen is een binnenstedelijke ontwikkeling die past in het provinciaal beleid.

Regionaal: Regionaal Structuurplan Haaglanden (2008).

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) is op 16 april 2008 vastgesteld door het stadsgewest Haaglanden. Het plan geeft de regionale visie weer op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio Haaglanden tot 2020 met een doorkijk naar 2030. Haaglanden kiest in het RSP voor een beperkte uitbreiding van het stedelijk gebied.

Het plangebied is aangeduid met 'Verdichten binnen bestaand stedelijk gebied' op de projectenkaart.

Door het bouwen van 12 eengezinswoningen op deze locatie, wordt aan deze regionale doelstelling voldaan. De woning passen binnen het regionaal beleid.



Afbeelding 3.2: Regionaal Structuurplan Haaglanden

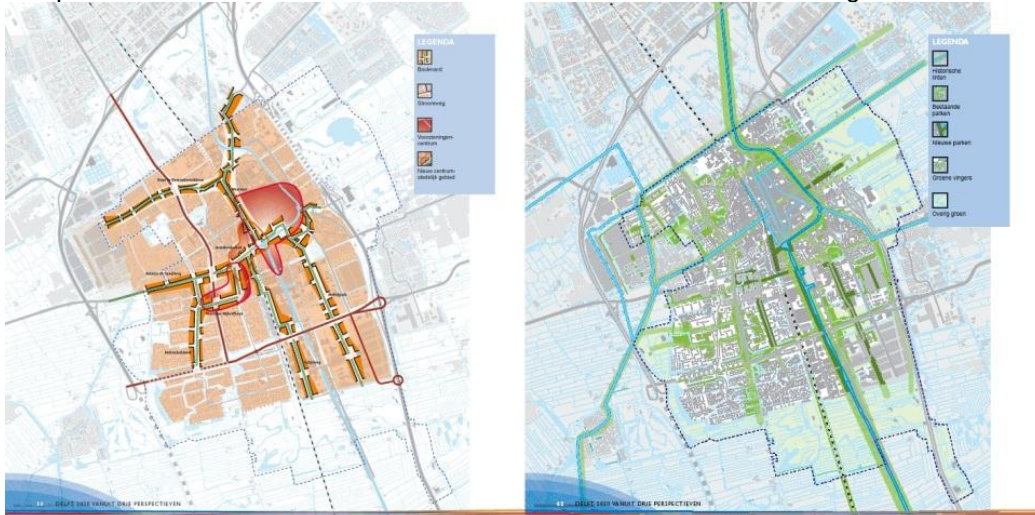
Gemeentelijk beleid: Ruimtelijke structuurvisie 'Ontmoetingen met Delft 2030'

Ontmoetingen met Delft 2030 is de gemeentelijke visie op de gewenste (ruimtelijke) ontwikkeling van Delft. Met deze structuurvisie zet de gemeente de koers uit voor het ruimtelijk ordeningsbeleid in de komende decennia.

Gelaagde stad

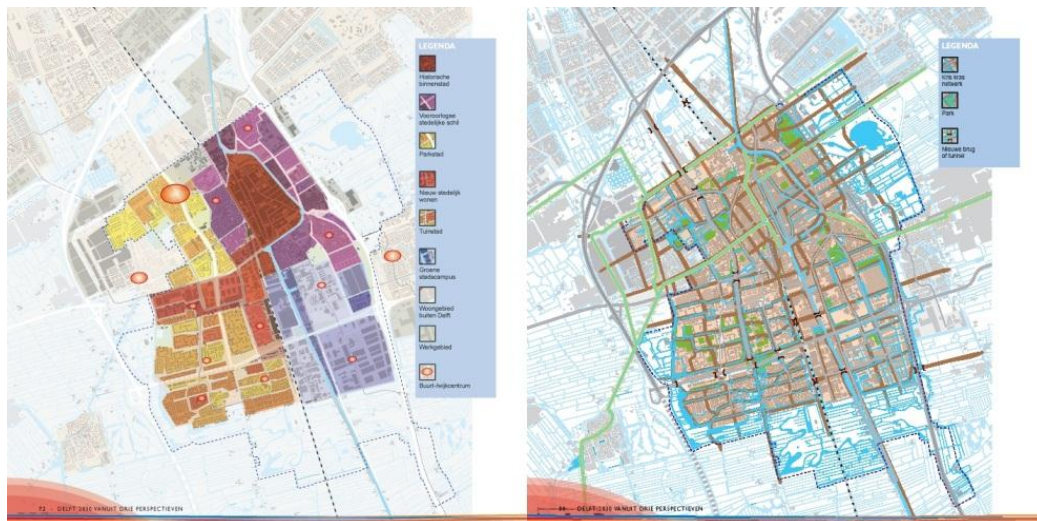
Delft is een gelaagde stad. De structuurvisie biedt voor Delft drie perspectieven. Deze perspectieven geven de gewenste toekomstrichting per schaalniveau:

1. Op het schaal niveau van de stad: Delft 2030: verbonden stad met eigen identiteit.



Afbeelding 3.3: Delft verbonden stad met een eigen identiteit en groene vingers

2. Op het schaalniveau van de stadsdelen: Delft veelkleurig palet van buurten en wijken.



Afbeelding 3.4: Palet van buurten en kris kras routes.

3. Op het schaalniveau van de regio: Delft 2030 veelzijdig knooppunt in de Randstad en Zuidvleugel.



Afbeelding 3.5: Delft 2030 veelzijdig knooppunt in de randstad en Zuidvleugel en Delft stad in het groen

Op hoofdlijnen koestert de structuurvisie de compactheid van de stad. Binnen deze compacte stad wordt de nadruk gelegd op het beter verbinden van de uiteenlopende gebieden, onder andere door lange, doorlopende routes en herkenbare, blauwgroene structuren.

Niet alleen binnen de stad wordt naar verbindingen gezocht. Ook de verbindingen met het omliggende gebied worden als belangrijke waarde gezien. Enerzijds om buiten de stad in de uitgestrekte groengebieden te kunnen recreëren, anderzijds om de regionaal verzorgende functie van Delft te versterken.

Het bouwplan houdt volledig rekening met deze beleidsambities.

Conclusie

Nationaal, provinciaal, regionaal en lokaal ruimtelijk beleid leveren geen belemmeringen op voor dit bouwplan. Vanuit dit beleid is het bouwen van de woningen een goede uitwerking van het beleid.

3.2 Woonbeleid

Het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie Delft 2008 – 2020. Doel van het woonbeleid is een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van Delft als kwaliteitsstad, kansenstad en van Delft als kennisstad.

Delft transformeert zich meer en meer als kennisstad met een creatieve kenniseconomie. In de stad dient een voldoende kwalitatief op de vraag afgestemd woonaanbod te worden gerealiseerd.

Uitbreiding van de woningvoorraad in Delft moet plaatsvinden binnen het bebouwd gebied van Delft en dan met name rond openbaar vervoerlocaties.

Kansen voor de Delftse woningmarkt: uitvoeringsagenda voor wonen en bouwen in Delft

Kort na het verschijnen van de Woonvisie Delft 2008 – 2010 brak de bankencrisis uit, gevolgd door de economische recessie. In reactie hierop is in kaart gebracht wat de gevolgen van de crisis zijn voor de ambities en keuzes in de Delftse Woonvisie.

Geconcludeerd is dat wordt vastgehouden aan de lange termijnambities van de Woonvisie. De realisatieperiode van de Woonvisie zal echter wel een langere periode beslaan. Ook wordt het tempo voor grootschalige Gebiedsontwikkeling bijgesteld: de oorspronkelijk geformuleerde ambitie van 550 woningen per jaar, wordt teruggebracht tot 200 – 300 woningen per jaar. Het aldus beschikbare volume aan nieuwbouw per jaar wordt strategisch ingezet op het verlengen van doorstroming (woontreintjes) en/of het toevoegen van hoogwaardige, onderscheidende woonmilieus die er nog niet zijn.

Uitgangspunt is faseren en doseren zodat binnen Delft de bouwprojecten zo min mogelijk met elkaar concurreren om de schaarse vraag.

Naast grootschalige gebiedsontwikkeling wordt ruimte geven aan uitnodigingsvernieuwing. Dat is het faciliteren van kleine precisie-ingrepen (maatwerk per gebied) door lokale initiatiefnemers.

Beoordeling van het plan op basis van provinciale en gemeentelijke doelstellingen:

Het plan heeft het karakter van het afmaken en herstellen van de buurt. Het draagt bij aan de intensivering van de 'boulevards' (Ruys de Beerenbrouckstraat). Het plan speelt naadloos in op het door de provincie gewenste principe van de 'ladder voor duurzame ontwikkeling'. Immers, er wordt eerst een 'rotte kies' stuk stad afgemaakt. Vanwege de ligging aan de boulevard draagt het bij aan het Stedenbaanplus-concept.

In programmatisch zin gaat het om 12 eengezinswoningen in het middeldure koopsegment met een 'rustig-stedelijk'-woonmilieu.

In de regio is hier ook op het kwalitatieve vlak een afgestemde behoefte vastgesteld (te weten: DB Haaglanden op 11 december 2013). Er wordt een tekort aan 'rustig-stedelijk'-woonmilieu (in de provinciale Woningbehoefteraming 2012 geconstateerd. De gemeenten hebben samen de Rosetta-methode Haaglanden ontwikkeld. Plannen zoals onderhavig project zijn daarmee onderling vergelijkbaar en de kwalitatieve vraag naar woonmilieus is inzichtelijk gemaakt.

Kwalitatief wordt geconstateerd dat vraag en aanbod qua woonmilieu niet in evenwicht zijn. De Grote Woontest Haaglanden (uitgevoerd in 2013) wijst uit dat kwalitatief overaanbod voornamelijk in het grondgebonden suburbane woonmilieu plaatsvindt. Hiervan is al meer aanbod in verhouding tot de vraag. Tegelijkertijd wordt er te weinig rustig stedelijke en centrum-dorpse woonmilieus nieuw aangeboden. Naar deze woonmilieus is in verhouding tot het aanbod juist meer vraag.

Het onderhavige plan bouwt voort op het reeds aanwezige woonmilieu (inbreiding) van rustig - stedelijk. Hiermee wordt voldaan aan de regionale vraag en komt de regionale woonmilieubalans iets meer in balans.

Het plan draagt op diverse punten bij aan de regionale en provinciale doelstellingen. Het draagt bij aan versterking van het door de provincie aangewezen 'centrumstedelijk-woonmilieu'. En daarmee aan de doelstelling van de woonmilieubalans: de opbouw van woonmilieus evenwichtiger te maken en beter aan te laten sluiten bij de wensen van (toekomstige) bewoners. Daarnaast faciliteert dit bouwplan de provinciale doelstelling om aantrekkelijke vestigingsplaatsen zijn voor kenniswerkers en de bundeling van de kenniseconomie in Delft.

3.3 Milieubeleid

Uitgangspunt voor het milieubeleid is wet- en regelgeving en beleidskaders van de verschillende overheden.

3.3.1 bodem

Van belang ten aanzien van bodem zijn:

- De nota Bodemsaneringsbeleid Zuid Holland;
- Bodembeheernota (2009);
- Handboek bodem 2006.

Voor te ontwikkelen gebieden geldt dat er voor de bouw aanvraag een verkennend en/of aanvullend bodemonderzoek, conform NEN 5740 en NEN 5707, noodzakelijk is. Indien uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van een verontreiniging die humane, ecologische of verspreidingsrisico's oplevert, dient er te worden gesaneerd. Bodemonderzoeken hebben in principe een beperkte geldigheidsduur van vijf jaar.

3.3.2 *duurzaamheid en energie*

In nieuw of her te ontwikkelen delen gelden de doelstellingen uit het Delftse Klimaatbeleid. Uitgangspunt is dat voor een nieuwe woon- of bedrijfsbestemming de ambitie voorligt om een scherpere energieprestatie te realiseren dan de landelijke normen. Hiervoor hanteert Delft de Trias energetica:

1. het verminderen van de vraag door energiebesparing bij eindgebruikers;
2. het toepassen van duurzame bronnen;
3. het (verder) optimaliseren van de toepassing van fossiele bronnen naar energie-efficiency en betrouwbaarheid.

3.3.3 *geluid*

Beleid hogere waarden Wet geluidhinder (april 2013)

De beleidsnota 'Beleid hogere waarden Wet geluidhinder' bevat het afwegingskader dat het college bij het nemen van een hogere waardenbesluit hanteert. Als aan de eisen in de nota is voldaan is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat en kunnen hogere waarden worden vastgesteld. Afwijkende situaties, waarbij eveneens sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat zijn mogelijk, maar in plaats van een verwijzing naar de nota zal moeten worden gemotiveerd waarom sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met het beleid.

3.3.4 *vormvrije m.e.r.-beoordeling*

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek

In het plangebied is sprake van de realisatie van 12 woningen. In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is de ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan opgenomen in de D-lijst als: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."

Er is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig activiteit indien sprake is van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of er

sprake is van een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In het voorliggende geval wordt de drempelwaarde niet overschreden en wordt de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.

In deze toelichting is een beoordeling op verschillende omgevingsparameters waaronder lucht, geluid, ecologie, bodem en water opgenomen. Op basis van deze beoordelingen hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate zijn afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

3.4 Waterbeleid

Water is de afgelopen decennia een belangrijk aspect in ruimtelijke plannen. Dit is terug te vinden in regelingen op Europees, landelijk en provinciaal niveau, zoals:

- de Europese Kaderrichtlijn Water (2000),
- de Vierde Nota Waterhuishouding (1998),
- Nota Ruimte (2006),
- het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (2000),
- Waterwet,
- Provinciaal Waterplan 2010-2015 en
- de Zwemwaterrichtlijn 2006.

Waterbeheerplan 2010-2015

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2010-2015, formeel is dit vastgelegd in de 'Keur en de legger'. Het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de bergingscapaciteit zijn belangrijke pijlers binnen dit beleid.

Waterplan Delft, een blauw netwerk (2000)

De gemeente Delft en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben samen het Waterplan Delft, een blauw netwerk (2000) opgesteld. Na herijking is de uitvoeringsperiode verlengd tot 2015. Het plan richt zich op het realiseren van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Daarmee worden systemen bedoeld waarvan de waterkwaliteit en de ecologische kwaliteit past bij de (natuurlijke) situatie ter plaatse en dat verstoringen in het systeem relatief makkelijk kunnen worden opgevangen.

Waterstructuurvisie (2005)

De gemeente Delft en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben gezamenlijk de Waterstructuurvisie (WSV, 2005) opgesteld. Het doel van de Waterstructuurvisie is om het watersysteem van Delft in 2030 optimaal te laten functioneren, en richt zich met name op het waterbergingsvraagstuk. Hierbij wordt uitgegaan van de principes van duurzaam integraal waterbeheer en geldt een werknorm voor waterberging van 325 m³/ha. Op basis van deze norm is de opgave voor de Voordijkhoornse polder vastgesteld op 99 m³/ha.

De realisatie van de waterbergingsopgave wordt zoveel mogelijk meegenomen in de ontwikkelingen en herstructureringen die de komende decennia in Delft plaatsvinden. Daarnaast wordt in de Waterstructuurvisie een betere waterkwaliteit nagestreefd conform de ambities van het Waterplan.

Gemeentelijk Riolerings Plan 2012-2015

Het Gemeentelijk Riolerings Plan (GRP) is een uitwerking van de gemeentelijke watertaken (zorgplichten) op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater en is opgesteld voor de planperiode van 2012-2015. Delft voldoet met het plan aan de wettelijk plicht, wordt voorkomen dat riolen instorten en worden maatregelen getroffen om problemen met hoge grondwaterstanden te voorkomen. Dit ambitieniveau wordt aangevuld met het pluspakket om overlastgevoelige locaties de komende jaren te ontlasten en gebruik te maken van de kansen die ontwikkellocaties bieden.

Watervergunning

Voor sommige activiteiten is een watervergunning van het Hoogheemraadschap van Delfland nodig, bijvoorbeeld:

- Graven of dempen van oppervlaktewater;
- Bouwen binnen de beschermingszone van een waterkering;
- Aanleg van ondergrondse leidingen.

Watertoets

In het kader van de watertoets vindt overleg plaats tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland.

3.5 Groen en ecologie beleid

Beleid op het gebied van ecologie en bomen is terug te vinden in nationale wet- en regelgeving zoals de Flora- en faunawet, en gemeentelijk beleid als de Nota Groen Delft 2012-2020 en het Bomenbeleid als opgenomen in de Bomenverordening Delft 2013.

3.5.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet geeft de landelijke invulling aan de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Deze wet richt zich op de bescherming van wilde inheemse plant- en diersoorten. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en dat beschermde planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Daarnaast is het niet toegestaan om de directe leefomgeving van soorten, waaronder nesten en holen te beschadigen, te vernielen of te verstoren, tenzij ontheffing wordt verleend door de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (artikel 8 tot en met 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor alle in het wild levende planten en dieren (algemene zorgplicht, artikel 2).

In principe zijn alle van nature in de Europese Unie voorkomende zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen beschermd. Tevens is een aantal vaatplanten, insecten, weekdieren en overige in- en uitheemse diersoorten die in Nederland voorkomen beschermd.

In 2005 trad een Algemene maatregel van Bestuur (AMvB besluit 501 Flora- en faunawet) in werking die alle beschermde soorten indeelt in drie beschermingscategorieën (tabellen 1, 2 en 3) en vogels. Bij beschermde soorten gaat de wet uit van het uitgangspunt "nee, tenzij" (LNV, 2005). De wet heeft niet tot doel individuen van soorten te beschermen, maar is gericht op het niet in gevaar brengen van het voortbestaan van de soort in ons land. Uitgangspunt is een toetsing of een voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op beschermde soorten. In de praktijk blijkt dat namelijk in veel gevallen van toepassing te zijn.

Verder geldt voor alle werkzaamheden de zorgplicht van de Flora- en faunawet. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze fatsoeneis geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Bij beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

3.5.2 Nota Groen Delft 2012-2020

Het doel van de 'Nota Groen 2012-2020' is om een groene, attractieve en duurzaam woon- en leefmilieu te creëren waarin – bewoners, ondernemers en bezoekers zich prettig voelen, elkaar kunnen ontmoeten en zichzelf kunnen ontplooiën; - waarin flora en fauna kansen krijgen om tot volle wasdom te komen; - waarin groen en water een positieve bijdrage leveren aan klimaatadaptatie en omgevingskwaliteit; - en waarin alle waarden van groen in de besluitvorming worden meegenomen.

Het groene raamwerk bestaat uit vlakken, lijnen en punten. Hierin worden de waarden van groen benaderd vanuit vijf perspectieven, die worden ingezet als instrument om alle waarden van groen in projecten, plannen en beheer tot hun recht te laten komen. De vijf perspectieven zijn:

1. Groen Delft in ruimtelijk perspectief gericht op de karakterisering van de stad en cultuurhistorische waarden;
2. Groen Delft in sociaal perspectief, gericht op recreatie, cultuur, educatie, esthetiek, participatie, maatschappelijk draagvlak en educatie;
3. Groen Delft ecologisch perspectief, gericht op bomen, biodiversiteit, gebieden en verbindingen, duurzaamheid, maatschappelijk draagvlak en educatie;

4. Groen Delft in fysisch perspectief, gericht op luchtkwaliteit, waterhuishouding, windkanalen, geluidswering, klimaatadaptatie en energie; en
5. Groen Delft in economisch perspectief, gericht op ecosysteemdiensten, gezondheid, veiligheid, gunstig vestigingsklimaat en baten van groen.

De trend is dat groenareaal in de stad afneemt door inbreiding van niet-groene functies, verkoop van openbaar groen en het kappen van bomen. De groencompensatieregeling brengt de effecten van ruimtelijke ingrepen en omvang van herstelmaatregelen in beeld en houdt de hoeveelheid groen in balans. Bij het opstellen van bestemmingsplannen en ruimtelijke ontwikkelingen vindt een afweging plaats of er daadwerkelijk een groot belang is dat de ingreep rechtvaardigt, er geen alternatieven zijn zowel in de ruimte als in de tijd, en het plan zodanig kan worden ingepast dat de waarde en functie van de structuur niet of zo min mogelijk wordt aangetast.

De afweging van de alternatieven vindt plaats in het licht van de ontwikkelingen op groter schaalniveau.

Wordt alsnog besloten een ruimtelijke ontwikkeling in de groen- en/of ecologische structuur te laten plaatsvinden, dan worden mitigerende en/of compenserende maatregelen getroffen, ter verzachting of vervanging van de verloren gegane natuurwaarden. De compensatie kan bestaan uit zowel investerings- als beheerkosten van de (nieuwe) gebieden of uit een kwaliteitsimpuls van bestaande structuren. Afspraken met derden hierover worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten. Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar de kosten voor zijn rekening neemt.

3.5.3 *Bomenverordening Delft 2013*

De Bomenverordening Delft 2013 heeft als doel de houtopstand van Delft te beschermen. De gemeente Delft streeft naar een aantrekkelijke woon- en werkomgeving met voldoende kwalitatief openbaar groen, waaronder houtopstanden. Delft wil het bomenbestand op een zodanig peil houden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de groene belevingswaarde en de leefbaarheid van Delft waarbij extra aandacht en bescherming wordt gegeven aan bomen met natuur- en milieuwaarde, landschappelijke waarde, waarde voor stadsschoon, cultuur en monumentale waarde en waarde voor recreatie en leefbaarheid.

3.6 Verkeersbeleid

In juni 2005 is het Lokaal Verkeers- en Vervoersplan (LVVP) vastgesteld door de gemeenteraad. In 2011 heeft een actualisatie plaatsgevonden. In het LVVP is het verkeersbeleid voor de middellange termijn vastgelegd, waarbij het accent is gelegd op:

1. maatregelen ter stimulering van fietsgebruik en openbaar vervoer;
2. maatregelen voor de doorgaande noord/zuid- en oost/west-routes voor autoverkeer, zodat deze vooral worden gebruikt door in- en uitgaand verkeer, en zodat het doorgaande verkeer wordt ontmoedigd hier gebruik van te maken;
3. het opvangen van de mobiliteitseffecten van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op de interne en externe bereikbaarheid van de stad.

3.6.1 *Parkeernormen*

De gemeente Delft hanteert parkeernormen waar bij nieuwbouw of verbouw aan dient te worden voldaan. Deze normen zijn in 2013 vastgesteld in de Nota Parkeernormen Delft 2013. Voor het plangebied zijn verder ten aanzien van parkeren de volgende beleidsdocumenten en regelgeving relevant:

- Bouwverordening (artikel 2.5.30);
- CROW publicatie "ASVV2012: aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom";
- NEN-norm 2443: "Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages".

De toepassing van de Nota Parkeernormen Delft 2013 voor de onderhavige ontwikkeling staat in de paragraaf over bovengrondse infrastructuur (5.1).

3.7 Cultuurhistorisch beleid

3.7.1 Archeologie

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

Het bestemmingsplan

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeentes moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

In artikel 41a van de Monumentwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, 1^e lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden. De gemeente Delft maakt van deze mogelijkheid gebruik middels de archeologische beleidskaart (2012) die door Archeologie Delft wordt gebruikt als onderlegger voor de gemeentelijke bestemmingsplannen. Op basis van lokale expertise wordt op deze kaart zowel naar boven als beneden afgeweken van de gestelde grens van 100 m².

3.7.2 Archeologiebeleid Delft

Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeentes in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeenten bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging. De gemeente beschikt al sinds 1991 over een eigen gemeentelijk archeologische dienst. Hier is uitgebreide lokale kennis aanwezig, waardoor een correcte omgang met de archeologische waarden binnen de gemeente wordt gewaarborgd.

Archeologie Delft hanteert sinds 2012 een archeologische beleidskaart voor de gehele gemeente. Deze kaart is gebaseerd op gedetailleerde kennis van de lokale landschapsontwikkeling, cultuurhistorie en het bodemarchief. Op de beleidskaart worden de verschillende archeologische verwachtingsgebieden binnen de gemeente gekoppeld aan vrijstellingsgrenzen. Bodemverstorende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek.

Door middel van het hanteren van een gedifferentieerd vrijstellingenbeleid wordt binnen de gehele gemeente gezocht naar een goede balans tussen de verwachte aanwezigheid van archeologische resten en de voorwaarden die worden verbonden aan bodemverstorende activiteiten.

4 Milieuaspecten

4.1 Water

Het gebied betreft in de huidige situatie een braakliggend terrein ten behoeve van woningbouw. Er is in het gebied geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterkwantiteit

Het plangebied ligt in de Voordijkhoornsepolder Oost. In de polder ligt een opgave om bij ontwikkelingen $99\text{m}^3/\text{ha}$ aan waterberging te realiseren. Voor de ontwikkeling van de 12 woningen en de ontwikkeling van de Albert Heijn betreft dit bij een toegestane peilstijging van 0.45 m gezamenlijk circa 130m^2 te realiseren oppervlaktewater. In het kader van de beide ontwikkelingen is afgesproken dat, indien de vereiste waterberging (voor het gecombineerde bouwplan) van ca. 130m^2 niet of niet geheel op eigen terrein kan worden gerealiseerd, financiële compensatie wordt verstrekt op basis van het aantal niet gerealiseerde aantal m^2 waterberging. De realisatie van oppervlaktewater bleek niet mogelijk. De verschuldigde bijdrage is voldaan.

Veiligheid en Waterkeringen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen waterkeringen die relevant zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen problemen van grondwateroverlast bekend en komt ook niet uit de metingen van het grondwatermeetnet naar voren. In de nieuwe situatie wordt ook geen probleem met grondwater verwacht. Wel dient rekening gehouden te worden met de mogelijke stijging van het grondwater ten gevolge van de mogelijke vermindering van de grondwateronttrekking Delft Noord. Met de hoogte van de bebouwing en de nieuwe openbare ruimte wordt aangesloten op de hoogte van de bestaande omgeving.

Afvalwater en riolering

Er zijn vanuit de GRP geen knelpunten voor het plangebied aanwezig. Hemelwater en vuilwater moeten gescheiden worden aangeleverd.

Er mag geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals koper, lood en zink, voor zover deze in rechtstreeks contact met de buitenlucht staan.

Overleg Hoogheemraadschap

Het plan is op 10 januari 2008 met het Hoogheemraadschap besproken. Zij hebben destijds aangegeven in te stemmen met de ontwikkeling. Het plan is in het kader van deze procedure nogmaals aan het Hoogheemraadschap voorgelegd, waarbij het Hoogheemraadschap heeft aangegeven in te stemmen met deze ontwikkeling, zie ook hoofdstuk 7.

Conclusie

De wateropgave nodig voor de bouw van bouw van (de Albert Heijn en) de 12 woningen is in samenspraak met het Hoogheemraadschap vastgesteld. Omdat de wateropgave niet op eigen terrein te realiseren is, is ze door de ontwikkelaar afgekocht. Deze afspraken zijn vastgelegd. Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van de 12 woningen.

4.2 Groen en ecologie

Het gebied betreft in de huidige situatie een braakliggend terrein ten behoeve van woningbouw.

4.2.1 Onderzoek

In opdracht van Vink Ontwikkeling B.V. heeft het Natuur-wetenschappelijk Centrum flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgesloten, zie bijlage 2. Hieronder wordt een samenvatting van de onderzoeksresultaten gegeven.

Op woensdag 24 april 2013 hebben in het plangebied inventarisaties van soortgroepen flora en fauna plaatsgevonden.

Het plangebied is beoordeeld op mogelijke waarden voor vleermuizen. Bebouwing en bomen ontbreken in het plangebied. Vrijwel direct grenzend aan het plangebied staat een kastanjeboom. Zekerheidshalve hebben deskundigen van de gemeente Delft op 10 juni 2013 een avondcontrole uitgevoerd (bijlage 3).

De voorgenomen activiteit kan invloed hebben op jaarrond beschermde nesten die in bomen en struiken rondom het plangebied aanwezig zouden kunnen zijn. Om deze reden zijn de bomen en struiken in de directe omgeving onderzocht op de aanwezigheid van dergelijke nesten. Verder is het plangebied dekkend onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten vaatplanten (of geschikte biotopen binnen het plangebied).

Resultaten

Flora- en faunawet

Tijdens de avondcontrole op maandag 10 juni zijn in het plangebied geen vleermuizen waargenomen. Op basis van biotoop, verspreidingsgegevens en controle kan de aanwezigheid van verblijfplaatsen, essentiële vliegroute en/of foerageerbied van vleermuizen worden uitgesloten. Aantasting van dergelijke elementen in het plangebied is daarom niet aan de orde. In de directe omgeving van het plangebied zijn tijdens een avondcontrole twee exemplaren van gewone dwergvleermuis langs bomenrijen de Laan van Altena, de Donker Curtiusstraat en de Ruys de Beerenbrouckstraat (allen buiten het plangebied) vliegend/foeragerend waargenomen. Wanneer 's nachts (tussen zonsondergang en zonsopkomst) in de actieve periode (maart t/m oktober) het plangebied wordt verlicht door bouwlampen kunnen exemplaren van gewone dwergvleermuis verstoord worden (overtreding Flora- en faunawet). Verstoring door licht kan eenvoudig voorkomen worden door in de actieve periode niet tussen zonsondergang en zonsopkomst te werken of de verlichting af te schermen.

In geen van de bomen of struiken rondom het plangebied zijn jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen. Ook zijn geen aanwijzingen gevonden waaruit blijkt dat vogels met een vaste verblijfplaats gebruikmaken van het plangebied. Ten aanzien van vogels met een vaste verblijfplaats bestaan daarom geen verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet. Wel dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels (globaal half maart – half juni), daarom wordt aanbevolen om de werkzaamheden buiten deze periode uit te voeren zodat verstoring van (in de omgeving) broedende vogels wordt voorkomen of voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden zodat broedvogels kunnen wennen aan die mate van activiteit.

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde vaatplanten aangetroffen. Deze worden ook niet verwacht, omdat geschikte biotopen voor deze planten niet binnen het plangebied aanwezig zijn. Overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van vaatplanten is daarom niet aan de orde en maatregelen en/of een ontheffing zijn niet nodig.

Nadelige gevolgen voor alle plant- en diersoorten moeten, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden worden op basis van de zorgplicht (artikel 2 Flora- en faunawet).

Ecologische hoofdstructuur

Het plangebied ligt niet in (in de omgeving van) de Ecologische Hoofdstructuur, effecten zijn daarom uit te sluiten.

Gemeentelijk beleid

In de directe omgeving van het plangebied is een onderdeel van de Delftse ecologische hoofdstructuur, de Ruys de Beerenbrouckstraat, gelegen. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen zijn geen nadelige effecten op deze structuur te verwachten. In het plangebied zelf is geen groen en/of bomen aanwezig. Effecten zijn daarom op voorhand uit te sluiten. Aanplant van groen en/of bomen in het plangebied is zeer wenselijk; op die manier kan de hoofdstructuur versterkt worden.

4.2.2 Conclusie

Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen plannen niet in strijd zijn met de ambities en doelen die in de Nota Groen Delft 2012-2020 gesteld worden. Omdat er geen bomen gekapt gaan worden, zijn de voorgenomen plannen ook niet in strijd met de bepalingen uit de Bomenverordening 2013 en bestaan er vanuit deze verordening geen verplichtingen.

Wel geldt de zorgplicht (artikel 2, Flora- en faunawet) voor alle soorten, beschermd en niet beschermd.

De realisering van het project is mogelijk zonder strijd met de Flora- en faunawet en de Flora- en faunawet staat de uitvoerbaarheid van het project niet in de weg.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet door bodemonderzoek worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. Indien uit onderzoek blijkt dat er sprake is van humane, ecologische of verspreidingsrisico's (saneringsnoodzaak), dienen deze te worden weggenomen. De locatie is geschikt voor de beoogde functie als blijkt dat er voor die functie geen risico's meer aanwezig zijn (functiegericht saneren). In het algemeen dient de bodemkwaliteit te worden gehandhaafd en waar mogelijk op lokaal niveau te worden verbeterd. De bodemkwaliteit mag in geen geval verslechteren. De vigerende wetgeving (Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit), het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk bodembeleid moet in acht worden genomen.

4.3.2 Onderzoek

Door Hopman en Peters Holding B.V. is in januari 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4 (Verkennd bodemonderzoek Laan van Altena 34/ kenmerk 11-P-320/dd. 13 januari 2012). Hieruit blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zink en PCB's. De koolas- en puinhoudende laag (0,5-0,7 m-mv) is licht verontreinigd met zware metalen en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen, PAK en minerale olie. De boven- en ondergrond is zintuiglijk en analytisch niet verontreinigd met asbest.

Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen.

Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de onderzoekslocatie, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen herontwikkeling van de locatie voor woningbouw.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodemkwaliteit in het kader van dit plan geen belemmeringen oplevert. Het onderzoek kan gebruikt worden voor de omgevingsvergunning.

4.4 Geluid

Voor geluid zijn industrielawaai en wegverkeerslawaai, alsmede de cumulatie daarvan, relevant. De optredende geluidbelasting is onderzocht en gerapporteerd door Adviesbureau Sijperda-Hardy², zie bijlage 5.

4.4.1 Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidzone op grond van de Wet geluidhinder, die is gelegen rondom het industrieterrein Delft-Noord.

De rekenpunten W05/01 en W05/01a (zie figuur) liggen ter plaatse van de nieuwe woningen. De rekenpunten liggen op de standaardhoogte van 5 meter, passend bij de opbouw van de nieuwe woningen (2-laags met een zolderverdieping).

² Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai en industrielawaai planlocatie 12 woningen Laan van Altena te Delft, versie 5; 24 maart 2014



Figuur 4.1: Rekenpunten bij de nieuwe woningen.

Op grond van de berekende waarden kan worden geconcludeerd dat ter hoogte van de ontvangpunten W05/01 en W05/01a (lees: ter hoogte van de planlocatie), de geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein DSM/Calvé:

- In waarde varieert van (afgerond) 49 tot 50 dB(A). Deze 'feitelijk optredende' geluidsbelasting komt daarmee overeen met de voorkeursgrenswaarde van 50dB(A) als opgenomen in de Wet geluidhinder.
- In alle gevallen voldoet aan de vastgestelde MTG-waarden van 55 dB(A).

De geluidbelasting voldoet aan de standaardgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder van 50 dB(A). Voor de bestaande woningen rond het plangebied geldt van rechtswege echter een grenswaarde van 55 dB(A). Met de standaard grenswaarde van 50 dB(A) zouden de nieuwe woningen ter plaatse maatgevend worden voor de geluidruimte van het industrieterrein. Wij besluiten, gezien de belangen van de op het industrieterrein gevestigde bedrijven, voor deze woningen een hogere waarde vast te stellen voor industrielawaai. Te weten 54 dB(A) zijnde de als maximaal toelaatbaar aangemerkte waarde ter hoogte van geluidluwe gevels. In paragraaf 4.4.3 Hogere waarden wordt hier nader op ingegaan.

4.4.2 Wegverkeerslawaaï

In het akoestisch rapport is een overzicht gegeven van de berekende (en gecorrigeerde) geluidsbelasting Lden vanwege het wegverkeer op de van rechtswege gezoneerde weg c.q. wegvakken van de Ruys de Beerenbrouckstraat en de (niet gecorrigeerde) geluidsbelasting Lden vanwege het wegverkeer op de – niet gezoneerde omliggende 30 km/uur wegen. Op grond van de berekeningresultaten kan het volgende worden opgemerkt:

- De berekende (gecorrigeerde) geluidsbelasting Lden als gevolg van het wegverkeer op de Ruys van Beerenbrouckstraat varieert ter hoogte van het bouwplan, in het maatgevende prognosejaar 2024 in waarde van:
 - 34,2 (+5) dB ter hoogte van ontvangpunt 014_A , tot ten hoogste;
 - 54,7 (+5) dB ter hoogte van ontvangpunt 001_C.³
- Ten aanzien van het bouwplan geldt dat als gevolg van het wegverkeer op de Ruys van Beerenbrouckstraat:
 - Alleen ter hoogte van de -gezien vanaf de Laan van Altena voor- en linkerzijgevel, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De overschrijding varieert daarbij (afgerond) in waarde van:
 - 2 dB ter hoogte van ontvangpunt 006_A , tot ten hoogste;
 - 7 dB ter hoogte van de ontvangpunten 007_B , 001_C, 002_C en 007_C;
 - De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB, geldend voor geluidsgevoelige gebouwen in stedelijk gebied (zie: Besluit geluidhinder, artikel 3.2) wordt echter niet overschreden.

³ Opmerking: (+5) betreft de toeslag om te komen tot de geluidsbelasting exclusief correctie.

- Ten aanzien van het bouwplan geldt dat als gevolg van het wegverkeer op de 30 km/uur wegen: cumulatief (inclusief 5 dB correctie om de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat te kunnen maken):
 - Alleen ter hoogte van de -gezien vanaf de Laan van Altena- meest links gelegen ontvangpunt 007, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (lees: 53 dB exclusief correctie) wordt overschreden. De overschrijding bedraagt ten hoogste 2 dB. Daarbij kan worden opgemerkt dat deze overschrijding volledig is toe te schrijven aan het verkeer op de H.W. van Leeuwenlaan. Het betreft hier met name het verkeer op het wegvak tussen de Ruys van Beerenbrouckstraat en in - /uitrit van/naar de parkeervoorzieningen van de ten westen van het plangebied gelegen supermarkt (Albert Heijn) Zoals in hoofdstuk 2.1 van de akoestische rapportage is aangegeven vormen de 30 km - wegen een afwijkende categorie binnen de Wgh. Omdat deze wegen geen zone hebben kan formeel voor deze wegen geen hogere grenswaarde worden aangevraagd of verleend.
 - Ter hoogte van alle overige ontvangpunten is de geluidsbelasting (ruim) lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
 - Gelet op het feit dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Laan van Altena, de Storklaan, de Verkadestraat, Vijver Zuid, de Beyerinckstraat en de Van Houtenstraat, ruim onder de grenswaarde van 48 dB ligt, bestaat er geen noodzaak om deze wegen in het onderzoek dan te betrekken dan wel bij de toetsing (verder) in beschouwing te nemen.

4.4.3 Hogere grenswaarden

In het hogere waarde beleid van de gemeente Delft van april 2013 is voorgeschreven dat elke woning in beginsel een geluidluwe gevel heeft. Een gecumuleerde geluidbelasting van maximaal 55 dB wordt beschouwd als geluidluw.

Het voorgaande impliceert dat voor alle (woon-)bestemmingen binnen het plan, ten aanzien van het wegverkeer op de van rechtswege gezonde Ruys van Beerenbrouckstraat een hogere waarde dient te worden vastgesteld. In onderstaande figuur 4.2 is in tabelvorm een overzicht gegeven van de spreiding van de berekende, gecorrigeerde en afgeronde geluidsbelasting L_{den} ter hoogte van de -gezien vanaf de Laan van Altena- voorgevels en linkerzijgevel van het bouwplan.

Tabel 2.5: Overzicht spreiding geluidsbelasting L_{den} en vast te stellen hogere grenswaarde.

Bouwplan, bouwlaag en beoordelingshoogte in meters		Spreiding van de berekende, gecorrigeerde en afgeronde geluidsbelasting L_{den} in dB ter hoogte van de voor- en linkerzijgevel	'Collectief' vast te stellen hogere grenswaarde HGW
12 Woningen Laan van Altena			
- Begane grond	1,50	50 – 53	55 dB
- 1 ^e verdieping	4,40	51 – 54	
- 2 ^e verdieping	7,30	52 – 55	

Figuur 4.2: Tabel 2.5 uit akoestische rapportage Sijperda-Hardy.

Het akoestisch rapport stelt dat:

Gelet op de (geringe) spreiding van geluidsniveaus verdient het aanbeveling om voor alle woningen binnen de planlocatie, ten aanzien van het wegverkeerslawaai op de Ruys de Beerenbrouckstraat, een hogere grenswaarde (HGW) vast te stellen van $L_{den} = 55$ dB.

Dit wordt door de gemeente Delft niet overgenomen. Om te voorkomen dat onnodige Hogere grenswaarden worden afgegeven, maar om te voorkomen dat onnodige isolatie bij de woningen wordt toegepast zal de feitelijk brekende hogere waarde per waarnemingspunt worden afgegeven. Deze zijn in onderstaande tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1: Hogere grenswaarden per waarneempunt

nr.	omschrijving	aantal	Bron	hogere grenswaarde
1	Laan van Altena	12	Ruys de Beerenbrouckstraat	wnp* 001: 55 dB wnp 002: 55 dB wnp 003: 54 dB wnp 004: 54 dB wnp 005: 53 dB wnp 006: 52 dB wnp 007: 55 dB
*wnp staat voor waarneempunt uit het akoestisch model van Sijperda Hardy				

Gelet op het feit dat met het vaststellen van een HGW kan worden voldaan aan de daarvoor in de Wet geluidhinder gestelde ten hoogst toelaatbare waarde, bestaat er voor onderhavig plan geen aanleiding tot c.q. noodzaak voor het creëren van een zogenoemde 'dove gevel'.

De 30 kilometer wegen zijn een afwijkende categorie binnen de Wgh. formeel is de Wgh. niet van toepassing en derhalve kan voor deze wegen geen hogere grenswaarde worden aangevraagd of verleend, omdat ze geen zone hebben.

4.4.5 conclusie

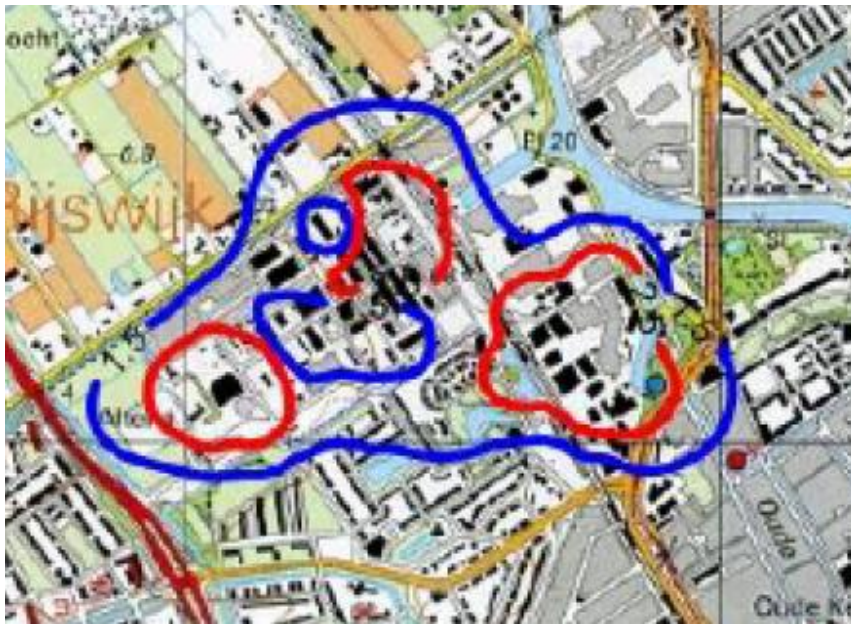
Voor deze woningen zijn hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder nodig, van 55 dB vanwege wegverkeerslawaaï (R. de Beerenbrouckstraat) en industrieterrein Delft Noord. De vast te stellen hogere waarden passen binnen het gemeentelijke hogere waardenbeleid.

4.5 Luchtkwaliteit

De bouw van 12 eengezinswoningen blijft onder de grens van 1500 woningen om een project te zijn dat in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee valt de bouw onder de 'Niet in betekenende mate' (NIBM)-regeling. Hiermee voldoet het plan aan de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, luchtkwaliteitseisen.

4.6 Geur

Voor geur geldt een algemene streefwaarde voor de geurbelasting van 0,5 OU/m³ als 98 percentiel. Bij deze geurbelastingen is hinder vanwege geur onwaarschijnlijk. De vergunde geurbelasting vanwege DSM is ter plaatse van het plan hoger dan 0,5 OU/m³ als 98 percentiel, zodat geurhinder niet is uitgesloten. Voor ruimtelijke ontwikkelingen rondom DSM heeft de provincie Zuid-Holland in verband met de geurruimte van het bedrijf (als vastgelegd en vast te leggen in de omgevingsvergunning voor het bedrijf) aangegeven, dat nieuwe geurgevoelige bestemmingen niet binnen de vergunde 1,5 OU/m³ als 98 percentiel contour mogen komen te liggen. Deze geurbelasting komt overeen met een zogenaamde Hedonische waarde (een maat voor de geurbeleving) van H=-1. Deze waarde wordt nog acceptabel geacht voor nieuwe geurgevoelige bestemmingen. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Delft Noord is de geurbelasting van het bedrijf onderzocht door Odournet (rapport van december 2012) zie bijlage 6.



Figuur 4.1: Odeurcontour DSM/Gist

De blauwe lijn is de 1,5 OU/m³ contour als 98 percentiel, op basis van de vergunde geurbelasting inclusief toekomstige ontwikkelingen. Het plangebied ligt ruim buiten deze contour. Uit het geurrapport blijkt tevens, dat de actuele geurbelasting hoger is, maar nog altijd niet hoger is dan 1,5 OU/m³ als 98 percentiel.

Conclusie

De geurbelasting van DSM cq het industrieterrein Delft-Noord staat het plan niet in de weg. De nieuwe woningen beperken de geurruimte van DSM niet.

4.7 Externe Veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Voor externe veiligheid gelden strikte risicogrenzen (plaatsgebonden risicocontour) en toetswaarden (groepsrisico). Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs). Naar verwachting zal deze regeling overgaan in het Besluit externe veiligheid Transport (Bevt). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en Regeling externe veiligheid buisleidingen van toepassing. Het doel van het externe veiligheidsbeleid is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden. Bestemmingen speciaal bedoeld of geschikt voor groepen mensen die als verminderd zelfredzaam beschouwd kunnen worden krijgen eveneens het predicaat 'kwetsbaar'.

Plaatsgebonden risico

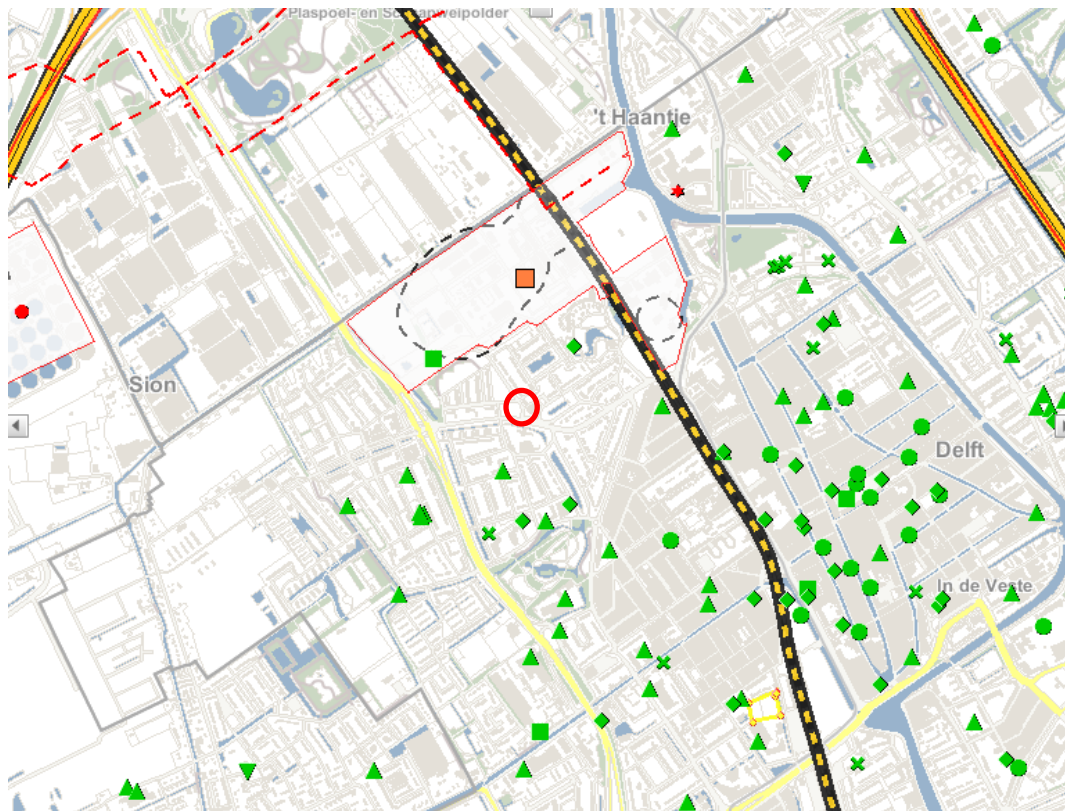
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde die gebruikt kan worden als referentie voor maatschappelijke ontwrichting.

Situatie in en nabij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Zuid Holland is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied.

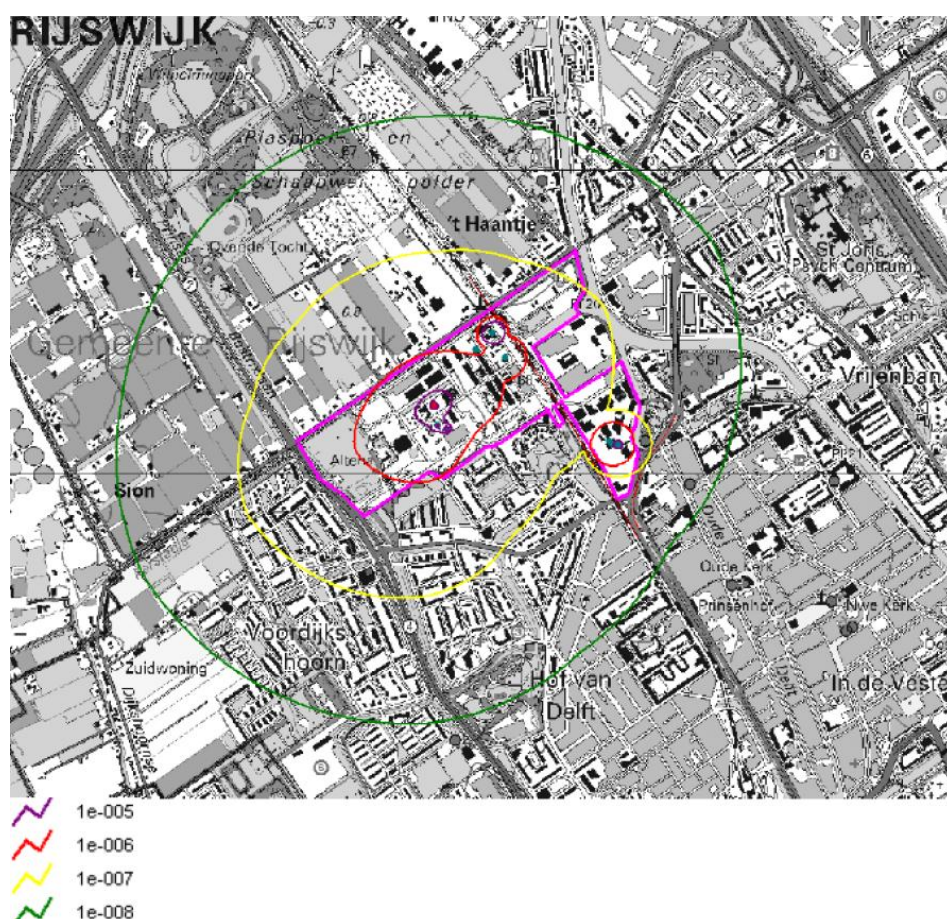


Figuur 4.2: uitsnede risicokaart Zuid-Holland (bron: provincie Zuid-Holland)

Uit de inventarisatie blijkt dat:

1. In de nabijheid van het plangebied, op ongeveer 200 meter afstand van het plangebied DSM/Gist is gelegen, een bedrijf dat in het kader van externe veiligheid aangemerkt wordt als een inrichting in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
2. In de nabijheid van het plangebied, op ongeveer 400 meter afstand een spoorlijn is gelegen.
3. Rijkswegen A4 en A13; Deze liggen op meer dan 1500 meter afstand van het plangebied.
4. (ontbrekend op figuur 4.2) de Provinciale weg als ontsluiting van DSM/Gist naar de rijksweg A4 (Besluit routing gevaarlijke stoffen gemeente Delft).

Ad 1. In de nabijheid van het plangebied, op ongeveer 200 meter afstand ligt DSM/Gist. DSM is een farmaceutische grondstoffenfabriek. DSM is een inrichting in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het invloedsgebied van de inrichting overlapt met de planlocatie. In een rapportage van bureau Antea group/ SAVE van 5 september 2012 is een risicoberekening (QRA) en verantwoording van het groepsrisico opgesteld voor het bestemmingsplan Delft-Noord. Onderdeel van de rapportage is de risico-analyse van DSM, met een berekening van de externe veiligheidsrisico's (plaatsgebonden risico en groepsrisico). Een aantal opslaglocaties voor gevaarlijke stoffen is maatgevend voor de externe veiligheidsrisico's. In onderstaande figuur zijn de risicocontouren weergegeven. Het plangebied 'Laan van Altena' ligt ruim buiten de zogenaamde PR10⁻⁶ contour, maar wel binnen de PR10⁻⁷ contour.



Figuur: 4.3: risicocontouren DSM/Gist

Binnen deze contour is woningbouw mogelijk, mits het groepsrisico verantwoord wordt. Het groepsrisico neemt in de toekomst toe tot boven de oriëntatiewaarde. In de huidige situatie wordt de oriëntatiewaarde ook overschreden, maar in mindere mate. De toename van het groepsrisico is toe te schrijven aan de planontwikkeling Rijswijk Zuid. De ontwikkelingen in Delft zelf hebben geen zichtbare invloed op de hoogte van het groepsrisico. Bij de in 2012 onderzochte ontwikkelingen in Delft is nog geen rekening gehouden met de ontwikkeling

woningen Laan van Altena. Ten behoeve van onderhavig plan 'Laan van Altena' is het groepsrisico door adviesbureau Antea group/SAVE opnieuw onderzocht en gerapporteerd (september 2013), zie bijlage 7.

Uit dat onderzoek blijkt dat de realisatie van 12 woningen aan de Laan van Altena resulteert in een zeer geringe toename van het groepsrisico. De maximale overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico neemt toe van 1,136 tot 1,139.

Uit de eerder voor DSM opgestelde QRA blijkt dat het groepsrisico grotendeels wordt bepaald door het vrijkomen van toxische verbrandingsproducten bij een loodsbrand in loods Hannibal. Hierbij is met name de nachtperiode bepalend vanwege de dan voorkomende zeer stabiele weersklasse F1,5. Omdat in woningen sprake is van 100% aanwezigheid in de nachtperiode en een supermarkt slechts een klein deel van de nachtperiode open is, is, ondanks een afname van het aantal aanwezige personen op de onderzoekslocatie, sprake van een zeer geringe toename van het groepsrisico.

Wij besluiten dat deze zeer geringe toename van het groepsrisico om de volgende redenen verantwoord is:

In bovengenoemde verantwoording groepsrisico (t.b.v. het bestemmingsplan Delft-Noord) wordt een aantal veiligheidsmaatregelen benoemd die relevant zijn voor dit plan:

- DSM is voor de brandweer te bereiken binnen de gestelde normen. Het terrein is toegankelijk via een tweetal toeritten. De bereikbaarheid wordt daarom voldoende geacht.
- Middels de omgevingsvergunning (milieu) van DSM wordt een toereikend niveau van calamiteiten bestrijding geborgd. Dit behelst opstelplaats, bluswatervoorziening, noodorganisatie, noodprocedure.
- De geplande woningen zijn niet speciaal bestemd of bedoeld voor groepen beperkt zelfredzame personen.
- De bluswatervoorziening is op wijkniveau geregeld door middel van brandkranen.
- Alarmering van de omgeving in geval van een toxische calamiteit wordt verzorgd middels het WAS-systeem. In 2013 is het systeem NL-alert actief geworden. Dit kan door de hulpdiensten ingezet worden om burgers direct en gericht te informeren.
- De nieuwe woningen zijn objecten die niet zijn bestemd voor groepen beperkt zelfredzame personen. De objecten liggen in de bestaande woonomgeving en vallen binnen de reikwijdte van het WAS-systeem. Moderne woningen zijn vanwege energie efficiëntie goed geïsoleerd. Deze isolatie kan ook een positief werken tegen het indringen van toxische stoffen van buiten. Bovendien is moderne woningbouw veelal voorzien van mechanische ventilatie. Gestreefd moet worden naar een uitvoering hiervan die in het geval van een calamiteit uitschakelbaar is, bijvoorbeeld door een calamiteitenschakelaar in de groepenkast.

Beperking van risico's aan de bron vallen buiten het onderhavige ruimtelijk besluit en zijn in het kader van voorliggende ontwikkeling niet reëel om te beschouwen.

Ad 2. De spoorlijn door Delft kent geen doorgaand verkeer van gevaarlijke stoffen. Er is wel sprake van bevoorrading van gevaarlijke stoffen aan DSM/Gist vanuit Rotterdam. De hoeveelheid en de aard van de getransporteerde stoffen resulteert niet in externe veiligheidsrisico's. De spoorlijn kent geen plaatsgebonden risicocontour. De spoorlijn is niet relevant in het kader van externe veiligheid.

Ad 3. Rijksweg A4 en A13. Over deze rijkswegen worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De afstand tot het plangebied zijn respectievelijk 1750 en meer dan 2000 meter. Een calamiteit met toxisch stoffen heeft een invloedsgebied dat ondanks de grote afstand alsnog het plangebied zal overlappen. Deze invloed is voor het plangebied niet anders dan voor vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Delft. Het toxisch scenario is al uitgewerkt onder ad1. Voor de toxische effecten vanwege de rijkswegen gelden geen extra aandachtspunten.

Ad 4. Lokale routing gevaarlijke stoffen. Vanuit de inrichting DSM/Gist worden gevaarlijke stoffen per as vervoerd over de Provinciale weg richting de A4. Dit transport is niet relevant voor de ontwikkeling.

Conclusie

Gezien het voorgaande is de inpassing van dit plan, met het oog op externe veiligheid en met inachtneming van de zelfredzaamheidsaspecten, aanvaardbaar en verantwoord. Ondanks de maatregelen blijft een restrisico aanwezig.

4.8 Duurzaamheid en energie

De woningen zullen worden gebouwd volgens de eisen van het Bouwbesluit 2012, waarin is vastgelegd dat de Energie Prestatie Coëfficiënt tenminste 0,6 moet bedragen.

4.9 Afval

De afvalinzameling zal overeenkomstig het gemeentelijk beleid worden opgelost. De woningen krijgen elk een setje minicontainers.

4.10 Milieuzonering

4.10.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies zoals woningen, ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat tevens rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Voor milieuzonering bestaat geen wettelijke normstelling. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze brochure is in beginsel alleen van toepassing op nieuwe situaties. Ter vergelijking wordt de brochure ook wel toegepast op bestaande situaties. De brochure bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG brochure gaan uit van een rustige woonwijk. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand in beginsel terug gebracht worden met één afstandsstep.

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
Cat. 1	10 m	0 m
Cat. 2	30 m	10 m
Cat. 3.1	50 m	30 m
Cat. 3.2	100 m	50 m
Cat. 4.1	200 m	100 m
Etc. zie p. 30 boekje VNG		

4.10.2 Beschrijving gebied

In Delft willen we verschillende leefmilieus (van levendig tot rustige woonwijk) behouden. Deze locatie valt onder de karakteristiek Woonwijken 1.

Woonwijken 1

Woonwijken 1 zijn vooroorlogse wijken (en enkele vroeg naoorlogse wijken) met een grote diversiteit aan type woningen en menging van functies, zoals wonen, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. De bedrijven in dit gebied zijn aan de wijk gerelateerd. Er is een relatief kleine scheiding van woon-, werk-, uitgaan-, winkel en verkeersfuncties, maar die scheiding is wel sterker dan in de binnenstad. Daarnaast bevinden zich in deze wijken bedrijven die niet direct aan de wijk gerelateerd zijn, maar vanuit een historisch gegroeide situatie zich hier bevinden. Ook bevinden zich hier bedrijven die hier gevestigd zijn, vanwege de ligging nabij het centrum en de goede bereikbaarheid langs de ontsluitingswegen.

4.10.3 Situatie ter plaatse

Zoals hierboven al is omschreven ligt de locatie binnen een woonwijk waar ook andere functies voorkomen, zoals detailhandel en werken, het betreft gemengd gebied. Direct ten westen van het plangebied ligt bijvoorbeeld de onlangs gerealiseerde Albert Heijn supermarkt. In het kader van milieuzonering geldt voor een supermarkt een richtafstand voor gevaar en geluid van 10 meter tot milieugevoelige functies zoals wonen. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Daarnaast ligt, vanuit een historische gegroeide situatie, ten noorden van de woonwijk het bedrijventerrein van DSM (Industrieterrein Delft-Noord). Het bestemmingsplan voor dat bedrijventerrein kent een algemene inwaartse milieuzonering tot maximaal milieucategorie 4.1. Het plangebied ligt buiten de bijbehorende richtafstand. Daarnaast kent het bestemmingsplan een specifieke systematiek voor DSM, met de farmaceutische grondstoffenfabriek als de zwaarst toegelaten activiteit. De grootste richtafstand volgens de VNG-lijst voor een farmaceutische grondstoffenfabriek is gevaar. Hiervoor geldt een richtafstand van 500 meter. Aangezien hier sprake is van een gemengd gebied, mag de richtafstand met een stap worden verlaagd, en kan uitgegaan worden van een richtafstand van 300 meter. De woningen liggen binnen deze richtafstand, aangezien ze op circa 200 meter afstand van de grens van de inrichting worden gebouwd. Zie hiervoor ook de 'Milieutoets' in bijlage 8.

Voor de inrichting DSM is het aspect gevaar specifiek beschouwd in de milieuvergunning en in het bestemmingsplan Delft-Noord. Hierin kan voldoende motivatie worden gevonden om van de richtafstand af te wijken. In de vergunning is namelijk de risicocontour vastgelegd en begrensd. Daarnaast worden in het nieuwe bestemmingsplan voor DSM geen nieuwe risicovolle inrichtingen toegestaan. De woningen worden ruim buiten de risicocontour PR 10^{-6} gebouwd en het groepsrisico is verantwoord, zie hiervoor ook paragraaf 4.7.

Wat betreft geur geldt volgens de VNG-lijst een richtafstand van 300 meter. De woningen worden op circa 200 meter van de inrichting gebouwd. Aangezien hier sprake is van een gemengd gebied, kan op grond van de VNG-lijst worden uitgegaan van een richtafstand van 200 meter. Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen rondom DSM niet binnen de 1,5 OU/m³ mogen worden gerealiseerd. Uit het onderzoek van Odournet is gebleken dat de nieuwe woningen buiten deze contour worden gerealiseerd, zie hiervoor ook paragraaf 4.6.

Voor geluid geldt een richtafstand van 300 meter. Aangezien hier sprake is van een gemengd gebied, kan op grond van de VNG-lijst worden uitgegaan van een richtafstand van 200 meter. Het bedrijventerrein van DSM betreft een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Het plangebied ligt geheel binnen de geluidzone. De berekende geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Toch wordt een hogere waarde vastgesteld, van in dit geval 54 dB(A) om de geluidruimte van de bedrijven op het industrieterrein niet te beperken. Zie hiervoor ook paragraaf 4.4.

4.10.4 Conclusie

Gezien het bovenstaande, en het feit dat het hier om een inbreidingslocatie gaat, gelegen in een bestaande woonwijk waar ook andere functies voorkomen, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is geen sprake van beperking van de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven. Vanuit milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor het ontwikkelen van de 12 woningen.

5 Infrastructuur

5.1 Bovengronds (verkeer en vervoer)

Ontsluiting autoverkeer

De dichtstbijzijnde ontsluitingsweg is de Ruys de Beerenbrouckstraat (gecategoriseerd als wijkontsluitingsweg in het LVVP). Het plan bevindt zich hier op zeer korte afstand van, via de W.H. van Leeuwenlaan, die ook de belangrijkste toegang is naar de parkeergarage boven de Albert Heijn. Het plan is beperkt van omvang waardoor er geen significante effecten te verwachten zijn op de verwerking van het verkeer in het gebied.

De verkeersafwikkeling zal geen problemen opleveren. Volgens de in paragraaf 3.6.1 genoemde 'Aanbevelingen verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' (CROW publicatie: ASVV2012) ligt het plangebied in een omgeving met een hoge woningdichtheid

buiten het centrum. Elke woning genereert per weekdag 2,8 motorvoertuigbewegingen (3,11 per werkdag). Omdat het hier 12 woningen betreft gaat het om minder dan 34 bewegingen per weekdag (38 per werkdag). Deze cijfers hebben vrijwel uitsluitend betrekking op gebiedsextern verkeer, dat de buurt en wijk direct verlaat via de Ruys de Beerenbrouckstraat. Dit aantal voertuigbewegingen is een verwaarloosbare toename.

Ontsluiting langzaam verkeer

Ook voor het langzaam verkeer loopt de belangrijkste doorgaande route via de Ruys de Beerenbrouckstraat. Hier zijn vrij liggende fietspaden aanwezig. De route is geclassificeerd als onderdeel van het regionale fietsnetwerk.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bus-/tramhalte bevindt zich op een loopafstand van 5 minuten aan de Wateringsevest.

Parkeren

Beleid en onderzoek

Het beleid over parkeren in Delft is neergelegd in de 'Nota Parkeernormen 2013'. De essentie van het beleid is dat voor nieuwe ontwikkelingen (zoals nieuwbouw en herontwikkeling) voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden om parkeerproblemen in de omgeving te voorkomen.

In de Nota Parkeernormen 2013 is vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, afhankelijk van het type en de omvang van de functie. De nota geeft hiervoor parkeernormen, welke zijn gedifferentieerd naar de binnenstad, schilgebied rond de binnenstad en overig gebied. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op kencijfers van het kennisinstituut CROW. Deze kencijfers zijn opgesteld aan de hand van parkeeronderzoeken door het hele land en zijn landelijk en juridisch geaccepteerd als realistisch en betrouwbaar. De parkeernormen betreffen een bezoekers- en een bewonersdeel.

Voor woningen heeft Delft, afgeleid van de kencijfers van het kennisinstituut CROW, eigen normen vastgesteld. Deze kennen een differentiatie naar de omvang van de woning (in vierkante meter per bruto vloeroppervlakte – m² bvo).

Bij nieuwe ontwikkelingen is het niet de bedoeling dat de parkeerbehoefte wordt afgewenteld op de omgeving. Uitgangspunt is dat parkeren in beginsel op de eigen ontwikkellocatie wordt opgelost. Daarnaast dienen bezoekersparkeerplaatsen openbaar toegankelijk te zijn. Hierdoor kan er maximaal gestuurd worden op het dubbelgebruik van parkeergelegenheid onder bezoekers. De ontwikkeling dient te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Een deel van de parkeerplaatsen kan dan in de openbare ruimte worden gerealiseerd ten behoeve van het bezoekersparkeren.

Gewenste ontwikkeling

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt conform het bouwplan de ontwikkeling van 12 woningen mogelijk gemaakt. Uitgangspunten hierbij zijn als volgt:
Het bouwplan voorziet in de bouw van 12 grondgebonden woningen met een bruto vloeroppervlakte van 167 vierkante meter. Het plangebied bevindt zich conform de Nota Parkeernormen 2013 in het schilgebied. De parkeernorm voor woningen wordt bepaald op basis van het bruto vloeroppervlak van de woningen. De volgende woningen en bijbehorende oppervlaktematen worden gerealiseerd in een reëel scenario:

1. Grondgebonden woningen (12): > 140 m² bvo (parkeernorm: minimaal 1,6 pp).
2. Deze parkeernorm is inclusief het aandeel voor bezoekersparkeren (0,3 pp per woning).

Voor dit bouwplan zijn zonder dubbelgebruik van parkeerplaatsen 20 parkeerplaatsen nodig (bezoekers- en bewonersparkeerplaatsen). Deze parkeeropgave wordt op eigen terrein gerealiseerd. Elke woning krijgt twee parkeerplaatsen in de voortuin, terwijl de hoekwoning aan de zijde van de Ruys de Beerenbrouckstraat een derde parkeerplaats krijgt in de garage / berging, zie paragraaf 2.5.

Het plan ligt buiten gereguleerd gebied. Buiten gereguleerd gebied mogen de parkeerplaatsen op eigen terrein niet volledig worden gerekend als parkeervoorziening.

Parkeerplaatsen in de vorm van een dubbele oprit zonder garage mogen als 1,7 parkeerplaats worden meegerekend en een parkeergarage zonder oprit als 0,7 parkeerplaats. In totaal heeft het plangebied daarmee volgens de nota Parkeernormen 2013 21,1 parkeerplaatsen. Het plan voldoet met de realisatie van deze parkeerplaatsen aan de parkeereisen volgens de nota Parkeernormen 2013. De parkeerplaatsen op eigen terrein worden opgenomen op de POET-lijst (lijst met parkeren op eigen terrein). Hierdoor kan bij invoering van gereguleerd parkeren het gebruik van de parkeerplaatsen op eigen terrein worden afgedwongen.

Iedere woning beschikt over tenminste 2 parkeerplaatsen, waar de norm 1,6 pp per woning voorschrijft. Deze norm is inclusief het parkeren van bezoekers. Het bouwplan voorziet in meer parkeerplaatsen dan de norm voorschrijft. Gezien het ruime parkeeraanbod op eigen terrein is het de verwachting dat in veel gevallen ook het bezoek van bewoners op eigen terrein zal parkeren. In die gevallen dat dit niet mogelijk is zal het bezoekersparkeren worden opgelost in de openbare ruimte. Vanwege de kleinschalige ontwikkeling heeft dit een marginaal effect op de parkeerdruk in de openbare ruimte.

De uiteindelijke beoordeling van het aantal benodigde parkeerplaatsen vindt plaats bij de verlening van de omgevingsvergunning. Uit het bovenstaande blijkt dat het plan uitvoerbaar is. Ook als uitgegaan wordt van een maximale invulling van de planologische mogelijkheden, is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerplaatsen te realiseren.

Tot slot zal er voldaan worden aan de regels van het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot buitenbergingen bij nieuwbouw. Hiermee is voldoende voorzien in de stallingsbehoefte voor fietsen.

De ontsluiting van de woningen en de parkeerplaatsen zijn zodanig gesitueerd dat er geen problemen met de bereikbaarheid of doorstroming te verwachten zijn.

Conclusie

De voorgestelde parkeeroplossing bij deze gewenste ontwikkeling voorziet in de parkeerbehoefte conform de nota Parkeernormen 2013. Het fietsparkeren is geregeld middels de eisen met betrekking tot buitenbergingen conform het Bouwbesluit. De geplande ontsluiting voor het parkeren op eigen terrein is zodanig gesitueerd dat geen problemen met de bereikbaarheid of doorstroming van verkeer te verwachten zijn.

5.2 Ondergronds (kabels en leidingen)

Door het Ingenieursbureau van de gemeente Delft is, om te bepalen of er planologisch relevante kabels en leidingen in het projectgebied aanwezig zijn, een zogenaamde KLIC-melding uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er in het projectgebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn. In het plangebied ligt een laagspanningskabel. De aanwezigheid van deze kabel heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling. In de directe omgeving van het projectgebied liggen verschillende kabels en leidingen in de openbare ruimte. De aanwezige leidingen vormen geen belemmering voor het bouwplan.

6 Cultuurhistorie en archeologie

6.1 Archeologie

6.1.1 Archeologie

Archeologische situatie plangebied

Op basis van de in paragraaf 3.7 genoemde archeologische beleidskaart van Delft, heeft het onderhavige plangebied in het vigerende bestemmingsplan Noord-West deelgebied 1, een archeologische medebestemming toegekend gekregen. Middels de planregels geldt een archeologische onderzoeksverplichting vooruitlopend op bodemverstorende werkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm –maaiveld.

In opdracht van Vink Ontwikkeling B.V. heeft Archeologie Delft in juni 2013 een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd (bijlage 9), om de archeologische situatie binnen het plangebied in kaart te brengen. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat voor het plangebied een middelhoge verwachting geldt voor vindplaatsen uit de Romeinse tijd, Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Deze verwachting heeft met name betrekking op verkavelingspatronen en infrastructurele werken. Volgens het bureauonderzoek is de archeologische verwachting voor nederzettingsterreinen laag.

Uit het verkennend booronderzoek is gebleken dat onder een pakket van circa 1,2 m sprake is van een intact bodemprofiel (oeverwalafzettingen van de Gantel Laag), hierin zijn echter geen archeologische indicatoren aangetroffen. Het is daarom niet te verwachten dat tijdens de voorgenomen ontwikkeling archeologische vindplaatsen verstoord zullen worden. Binnen het plangebied wordt geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd.

Conclusie

Het onderzoeksrapport is getoetst en goedgekeurd door de Bevoegde Overheid (in deze de gemeente Delft, M. Kerkhof), de conclusie en het voorstel om geen nader onderzoek te laten uitvoeren worden overgenomen. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de bouw van de 12 woningen en er hoeven geen aanvullende maatregelen in het kader van de archeologische monumentenzorg te worden genomen.

Wel blijft te allen tijde de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van de Monumentenwet 1988 (artikel 53) moet een persoon die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of moet vermoeden dat het een (on)roerend monument betreft dit binnen drie dagen melden bij de minister van OCW. In de praktijk betekent dit dat toevalsvondsten zo snel mogelijk gemeld moeten worden aan de gemeentelijk archeoloog van Delft. De gemeente (het bevoegd gezag) zal vervolgens bepalen of nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Indien dit het geval is dient de ontwikkelaar hiervoor tijd en ruimte te bieden. Indien er geen melding wordt gedaan van het aantreffen van oudheden is er sprake van een overtreding van de Monumentenwet 1988 en daarmee van een strafbaar feit. Dit kan het intrekken van verleende vergunningen of het opleggen van een geldboete tot gevolg hebben.

6.2 Cultuurhistorisch waardevolle structuren en bebouwing

6.2.1 *Ligging beschermd stadsgezicht en monumenten*

Het plangebied aan de Laan van Altena, met het voorziene blok grondgebonden woningen, ligt in het beschermde Rijksstadsgezicht Agnetapark, aangewezen d.d. 2 februari 2011. Het plangebied grenst aan een gedeelte van een Rijksmonument: het meest zuidwestelijke deel van de het zogenaamde "Nieuwe Park" uit 1924-1929, dat samen met het oude Agnetapark in 1988 als één monument is aangewezen. Het voorgestelde nieuwe blok woningen, in het verlengde van één van de blokken uit 1924, ligt in de contour van het monument.

6.2.2 *Historie*

Tot aan bebouwing vanaf de jaren '20 van de twintigste eeuw was het plangebied onderdeel van het landelijke weidegebied direct ten westen van de oude stad. Het enige nog aanwezige landschappelijke element is de Laan van Altena, de oude toegangsweg tot het voormalige, in 1435 gestichte kasteel Altena nabij de huidige Altenahoeve. Deze oude weg maakte bij het plangebied een haakse bocht in noordwestelijke richting. In 1962 werd het deel voorbij deze knik in W.H. van Leeuwenlaan omgedoopt. De oorspronkelijke haakse bocht was toen nog aanwezig.

Ten noorden van de Laan van Altena werd tussen 1884 en 1886 de arbeiderskolonie Agnetapark gebouwd. Tussen 1924 en 1929 werd dit woongebied uitgebreid met het Nieuwe Park naar ontwerp van Gratama en Versteeg. Dit nieuwe deel kreeg een strakke orthogonale aanleg, binnen de contour van de haakse Laan van Altena. Het lag in de bedoeling dat aan deze laan de nieuwe wijk door zorgvuldig gecomponeerde randbebouwing zou worden afgerond. Het ontwerp voor een aanvankelijk veel groter woongebied werd echter maar deels uitgevoerd, wat goed zichtbaar is aan de onafgemaakte rafelranden aan de (zuid)westzijde van het Nieuwe Park. In 1960 werden aan de huidige W.H. van Leeuwenlaan door "de Gist" blokken portiekflats gebouwd, de locatie van het plangebied bleef echter onbebouwd. Het tegenoverliggende plantsoen is resultante van de aanleg in 1929 van het eerste deel van de Ruys de Beerenbrouckstraat, en van het in 1931 vastgestelde *Uitbreidingsplan voor Delft*. Het langwerpige plantsoen met vijver en gemaal is uitgevoerd als daarin gepland, met uitzondering van de aansluiting op de te verlengen Ruys de Beerenbrouckstraat. Het geplande verloop daarvan werd namelijk na de oorlog gewijzigd naar het bestaande slingerende tracé. Dit aangepaste verloop raakte aan de hoek in de Laan van Altena, en vormde een schuine beëindiging van het plantsoen. De latere bouw van de recent door de nieuwbouw vervangen supermarkt, en een veranderde wegaansluiting hebben dit verstoord tot een amorse situatie. De historische samenhang van beide delen van de Laan van Altena ging verloren in de opeenvolging van straathoeken van 45 graden naar de Ruys de Beerenbrouckstraat.

6.2.3 Gewenste ontwikkeling en conclusie

Vanwege de ligging in het beschermd stadsgezicht, en de relatie met het Rijksmonument Agnetapark zijn een goede stedenbouwkundige inpassing en een hoogwaardige architectuur voorwaarden. De visuele aansluiting op het naastliggende monumentale blok uit 1924, met zijn karakteristieke steile geknikte kap, vraagt om een daarbij passende hoofdvorm van de bouwmassa, anders gezegd: de toepassing van een kap(vorm).

Deze ruimtelijke onderbouwing volgt de in het 2008 vastgestelde *Ontwikkelingsplan Albert Heijn Laan van Altena* voorgestelde stedenbouwkundige vormgeving. De bestaande, onheldere situatie is in dat ontwikkelingsplan met één heldere ingreep ongedaan gemaakt. De samenhang van beide delen van de historische Laan van Altena is hersteld met een eenvoudige haakse aansluiting. De onuitgevoerde zuidwestelijke randbebouwing van het Nieuwe Park wordt stedenbouwkundig afgemaakt. Het voorziene blok past stedenbouwkundig en typologisch in de historische karakteristiek van de Laan van Altena, en vormt zo - bijna 90 jaar na dato - een 'voltooiing' van het Nieuwe Park. Er is de keuze gemaakt om de kap van de nieuwbouw - en overigens ook op architectonische aspecten als gevelindeling, materiaalgebruik, details en erfafscheidingen - een bijna-kopie te laten zijn van het blok uit 1924.

Het plan resulteert in een versterking van de reeds aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied. Het stedenbouwkundig herstel van de verstoorde zuidwestrand van het Agnetapark is herstel van een aangetaste cultuurhistorische waarde. Versterking van cultuurhistorische waarden bestaat in het voltooiën van de onafgemaakte monumentale randbebouwing.

7 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

Voordat de eerste schop de grond in gaat, wordt een communicatietraject met de omgeving uitgevoerd. Dit communicatietraject kent een aantal doelstellingen:

- direct omwonenden en ondernemers informeren over de voorgenomen bouwactiviteiten;
- de dialoog aan te gaan om draagvlak te creëren.

Vooroverleg

De ruimtelijke onderbouwing is in het kader van het vooroverleg in concept aangeboden aan de volgende overlegpartners:

1. Gedeputeerde Staten van Zuid Holland
2. Hoogheemraadschap van Delfland
3. Stedin
4. Nederlandse Gasunie
5. Evides
6. Veiligheidsregio Haaglanden
7. KPN

De volgende instanties hebben een reactie gegeven op de concept ruimtelijke onderbouwing:

1. Gedeputeerde Staten
2. Hoogheemraadschap van Delfland
3. KPN
4. Nederlandse Gasunie
5. Veiligheidsregio Haaglanden

Nr.	Instantie	Samenvatting	Beoordeling	Aanpassingen in het plan
1.	Gedeputeerde Staten van Zuid Holland	De provincie verzoekt in hoofdstuk 3 Beleidskader te verwijzen naar het actuele provinciale beleid en met name art. 2 van de Verordening Ruimte. Dit in relatie tot de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van het Bro. Het plan voldoet nu niet aan art. 2, lid 1 van de Verordening Ruimte. Een regionale woonvisie ontbreekt, daarom moet verantwoording over aantoonbare behoefte en regionale afstemming op planniveau plaatsvinden. Er bestaat onduidelijkheid over de verantwoording. De onderbouwing is onduidelijk over de behoefte die dit plan dient: 'De 12 woningen voorzien in de lokale behoefte, ze worden niet gebouwd voor de lokale	De inhoud van deze reactie zal worden verwerkt in het plan. In hoofdstuk 3 zal worden verwezen naar het actuele provinciale beleid en met name art. 2 van de Verordening Ruimte, in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking. In het plan zal worden gemotiveerd dat het plan voldoet aan art. 2, lid 1 van de Verordening Ruimte. In het Dagelijks Bestuur van Haaglanden van 11 december 2013 is inmiddels zowel de regionale behoefte (een realistisch kwantitatief programma) als de regionale vaststelling voor de deelwoningmarkt Haaglanden vastgesteld .	In hoofdstuk 3.1 zijn de eisen uit het Bro en de Verordening Ruimte genoemd. Vervolgens is beschreven hoe hier aan wordt voldaan. Paragraaf 3.1 is aangepast aan de actuele afspraken over de woningbehoefte. Er is opgenomen dat er in het DB van Haaglanden een regionale behoefte en de regionale vaststelling voor de deelwoningmarkt Haaglanden is

		vraag'. De gemeente geeft aan rekening te houden met fasen en doseren van plannen in de gehele gemeente naar aanleiding van de herijking van de lokale woonvisie. Maar de bij de provincie bekende gegevens over de woningplanning lijken de duiding in het plan over lagere bouwtempo's niet weer te geven. Daardoor is onduidelijk of sprake is van een planaanbod dat de lokale vraag accomodeert (binnen (WBR) woningbehoefteraming) of een regionale vraag. Indien sprake is van het opvangen van een regionale vraag dient bij overschrijding van de woningbehoefteraming (WBR2010) door het lokale woningbouwprogramma in vastgestelde plannen door de gemeente in de regio afgestemd te worden.	In het DB van Haaglanden zijn inmiddels afspraken gemaakt. Tevens hebben de Haaglandse gemeenten in onderlinge afstemming en na gemeentelijke fasering en dosering alle woningbouwplannen op twee zogenaamde planningslijsten gezet.	vastgesteld. De tekst van - paragraaf 3.1 is aangepast.
2.	Hoogheemraadschap van Delftland	Het hoogheemraadschap stemt in met de ruimtelijke onderbouwing. Aan alle aspecten voor een goede waterhuishouding is voldaan.	Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.	nvt
3.	KPN	KPN vraagt aandacht voor de kabels die langs Laan van Altena 32 lopen naar de W.H. van Leeuwenlaan. Dit zijn 3 koper en glasvezelkabels. KPN verwacht dat deze kabels kunnen blijven liggen, maar vraagt aandacht tijdens de nieuwbouw. Dit geldt ook voor de kabels in de Laan van Altena.	Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.	nvt
4.	Nederlandse Gasunie	De Gasunie heeft het plan getoetst aan het externe veiligheidsbeleid	Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.	nvt

		voor aardgastransportleiding en, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing concludeert de Gasunie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Deze leiding heeft geen invloed op de planontwikkeling.		
5.	Veiligheidsregio Haaglanden	Het plangebied ligt ongeveer 1700 meter ten zuidwesten van de transportroute gevaarlijke stoffen rijksweg A13. Over deze weg worden o.a. giftige vloeistoffen en giftige gassen vervoerd met een invloedsgebied van meer dan 4000 meter. Voor deze weg geldt op basis van de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' uit 2012 een veiligheidszone (plaatsgebonden risicocontour met een kans van 10⁻⁶ per jaar (PR-10-6-contour)) van 17 meter. Dit vormt daarmee geen belemmering voor dit plangebied. Gezien de afstand van de rijksweg A13 tot het plangebied wordt als gevolg van de ontwikkelingen geen toename van het groepsrisico verwacht. Op ongeveer 300 meter ten noordwesten van het plangebied ligt DSM Gist B.V. Op 4 april 2011 is een QRA uitgevoerd door SAVE voor DMS gist B.V. Uit deze QRA bleek dat alleen ontwikkelen binnen de PR 10-7 contour van DSM leiden tot een zichtbare toename van het	De voorgestelde adviezen worden doorgegeven en gebruikt bij de uitwerking van het bouwplan.	nvt

		groepsrisico. Het plangebied ligt binnen de PR 10-7 contour. Gezien de relatief kleine ontwikkelingen (12 woningen) wordt geen grote toename van het groepsrisico verwacht. Beide risicobronnen hebben een scenario waarbij giftige stoffen kunnen vrij komen als gevolg van een incident. Naar aanleiding van deze analyse adviseren wij de maatregelen A en C uit onze adviesbrief op het voorontwerp bestemmingsplan Noordwest 1 over te nemen bij de realisatie van de 12 woningen aan de Laan van Altena. Verder geldt dat voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten met een van de risicobronnen, het van belang is dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende zijn. Voor de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de bluswatervoorzieningen is door Brandweer Nederland de 'Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid' ontwikkeld (november 2012). De bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de bluswatervoorzieningen zijn onder normale omstandigheden voldoende. Ook is het belangrijk dat in de verdere uitwerking van het plangebied specifiek wordt gekeken naar de brandveiligheid. Hiervoor kunnen extra maatregelen benodigd		
--	--	--	--	--

		zijn.		
--	--	-------	--	--

Procedure met zienswijzen

Voor onderhavig plan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het bevoegd gezag (gemeente Delft) maakt een ontwerpbesluit dat zes weken ter inzage ligt. Eenieder kan zienswijzen indienen op het ontwerpbesluit tijdens de termijn van terinzagelegging.

Daarna wordt het definitieve besluit gemaakt; de (definitieve) omgevingsvergunning, deze ligt zes weken ter inzage en wordt gepubliceerd. Alleen belanghebbenden kunnen hiertegen in beroep gaan.

Eventuele zienswijzen worden voor zover noodzakelijk in de definitieve ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorziet in een verplichting tot het verhaal van gemeentelijke kosten. Dat kan op publiekrechtelijke grondslag via een exploitatieplan, maar kan ook privaatrechtelijk geregeld worden via een zogenoemde anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer/ontwikkelaar als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. In dit geval is van die mogelijkheid gebruik gemaakt. Er is een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Om die reden is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Bijlagen

1. Bezonningsstudie Vink, 28-3-2013
2. Ecologisch onderzoek Natuur-Wetenschappelijk Centrum, september 2013
3. Avondcontrole, 6 juni 2013
4. Verkennend bodemonderzoek, 13-1-2012
5. Akoestisch onderzoek, Sijperda Hardy, 24-3-2014
6. Geuronderzoek, Odournet, december 2012
7. Notitie SAVE, 2-9-2013
8. Milieutoets, RH DHV, 26 maart 2014
9. Archeologisch onderzoek, juni 2013

Retouradres : Veiligheid, Postbus 78, 2600 ME Delft

Vink Ontwikkeling b.v.
T.a.v. de heer R. Vink
Zuidplaspolderweg 5
2841 DC MOORDRECHT

Datum
10-10-2014
Oms kenmerk
20360770
Dossiernummer
201403443
Bijlage(n)
3

Onderwerp
Omgevingsvergunning Uitgebreid

Geachte heer Vink,

U heeft op 10 januari 2014 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 12 woningen op de locatie Laan van Altena in Delft. Uw aanvraag is bij de gemeente Delft geregistreerd onder dossiernummer 201403443. Op www.omgevingsloket.nl is uw aanvraag geregistreerd onder aanvraagnummer 1078781. Hierbij ontvangt u ons besluit met bijbehorende voorschriften en toelichting.

BESLUIT

- I. De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 12 woningen op de locatie Laan van Altena in Delft. Het gaat om de activiteiten:
 - Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo*)
 - Strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1c Wabo)
- II. Voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.
- III. De in de bijlage opgenomen toelichting deel uit te laten maken van het besluit.

Datum
10-10-2014
Oms kenmerk
20360770
Doelnummer
201403443

VOORSCHRIFTEN

1. U mag pas beginnen met bouwen nadat de bebouwingsgrenzen door of namens de gemeente Delft zijn uitgezet op het bouwterrein.
2. Uiterlijk twee dagen voordat u met de werkzaamheden begint, moet u bij de afdeling Vergunningen melden:
 - a) wat en waar u gaat graven;
 - b) wanneer u begint met funderen;
 - c) wanneer u begint met beton storten;
 - d) wanneer de putten en grond- en huisaansluitleidingen van de riolering klaar zijn;
 - e) wanneer de leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil klaar zijn.
3. Op verzoek van de afdeling Vergunningen moeten overlegd kunnen worden: kwaliteitsverklaringen of andere technische oplossingen met een gelijkwaardig prestatieniveau betreffende aspecten van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid om aan te tonen dat de desbetreffende materialen en bouwdelen voldoen aan de eisen en bepalingen van het Bouwbesluit.
4. 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:
 - A. 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;
 - B. Definitieve gegevens van een monitoringsplan voor de bebouwde omgeving;
 - C. Detailberekeningen, -tekeningen en uitvoeringsgegevens van de geprefabriceerde funderingspalen;
 - D. Detailberekeningen en -tekeningen van in het werk vervaardigde en geprefabriceerde funderingsbalken, -stroken en -poeren;
 - E. Detailberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (vloeren, liggers, balken, kolommen, etc.);
 - F. Detailberekeningen en -tekeningen van de toegepaste staal-, hout-, steen- en glasconstructies (kolommen, balken, gordingen, liggers, lateien, balustraden, etc.);
 - G. Detailberekeningen en -tekeningen van de toegepaste verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout-, steen- en glasconstructies (bout- en lasverbindingen, ankerberekeningen, etc.);
5. 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 tijdig worden ingediend bij de afdeling Vergunningen;
6. 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 door afdeling Vergunningen. Voordat de woningen gereed worden gemeld en opgeleverd aan de eigenaren/bewoners, dient u door een onafhankelijk bureau controlemetingen te laten uitvoeren inzake:

- De geluidwering tussen de woningen;
- De geluidproductie van de installaties binnen de woningen.

Uit de metingen moet blijken dat de geluidsisolatie en –productie voldoet aan het Bouwbesluit. De meetresultaten moeten ter goedkeuring worden overlegd bij de afdeling Vergunningen van de gemeente Delft.

8. De voltooiing van het bouwwerk waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, moet u uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden melden bij de afdeling Vergunningen van de gemeente Delft.

De hierboven genoemde meldingen kunt u doen door het “uploaden” van een kort briefje met de betreffende melding naar uw dossier op www.omgevingsloket.nl.

Datum
10-10-2014
Ops kenmerk
20360770
Dossiernummer
201403443

Bij het besluit behorende stukken

De volgende bescheiden maken deel uit van de omgevingsvergunning en zijn te vinden op www.omgevingsloket.nl onder aanvraagnummer 1078781, onder bijlagen:

Naam bijlage	Type	Datum toegevoegd
s08240 delft situatie pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	20-11-2013
s08240 delft s10 tm s18 boring 1 pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	20-11-2013
NA 110 situatie pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	20-11-2013
NA 110 kleur en materiaal staat pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	20-11-2013
03846-03 2e Verdieping – pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	20-11-2013
03846-02 1e Verdieping – pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	20-11-2013
03846-01 Fundering pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	20-11-2013
funderingsadvies pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	27-11-2013
03846-05 WAPENING pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	27-11-2013
03846-04 PALENPLAN pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	27-11-2013
constructieve berekeningen pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	28-11-2013
NA 110 DO B104 pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	10-12-2013
NA 110 DO B103 garage berging pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	10-12-2013
situatie met bouwplaats inrichting-	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	08-01-2014
P13-034 QS Laan van Altena Delft pdf	Anders	08-01-2014
Nota Groen en Bomenverordening Delft pdf	Anders	08-01-2014
NA 110 Detaillering 2013 12 06 pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	08-01-2014
LBP Jan 2008 pdf	Gezondheid	08-01-2014
DAN37 met omslag pdf	Anders	08-01-2014

D14- bouwveiligheidsplan pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	08-01-2014
BB-berekening Tussenwoning pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	08-01-2014
11-P-320 NEN 5740 en 5707 Rapportage pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	08-01-2014
BB-berekening Tussenwoning optie pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	08-01-2014
BB-berekening Hoekwoning pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	08-01-2014
BB-berekening Hoekwoning optie pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	08-01-2014
GG-12 Woningen-Delft-Rap geluidw pdf	Energiezuinigheid en milieu	09-01-2014
GB-12 akoestisch onderzoek gevelbela pdf	Energiezuinigheid en milieu	09-01-2014
EPG berekeningen woningen Delft pdf	Energiezuinigheid en milieu	09-01-2014
NA 110 situatie 101 2 pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	16-01-2014
LvA B102 zolder kopgvl drsn 2 pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	16-01-2014
Laan van Altena B202-o opties 2 pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	16-01-2014
Laan van Altena B101 plgr bg 1e verd 2	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	16-01-2014
L v A B201 voor en achtergevel 2 pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	16-01-2014
Milieu-prestatieberekeningen LA pdf	Anders	24-01-2014
uitgangspunten constructie pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	17-02-2014
03846-04a PALENPLAN pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	17-02-2014
documentlijst 17-02-2014 pdf	Anders	17-02-2014
20140212 akoestisch onderzoek pdf	Gezondheid	17-02-2014
NA 110 Detaillering pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	31-03-2014

Datum
10-10-2014
Oms kenmerk
20360770
Doelnummer
201403443

NA 110 B102 pl gr 2e verd pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	31-03-2014
NA 110 B101 plattegr bg 1e verd pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	31-03-2014
IN_2014-04-03 aanv stabiliteit pdf	Anders	04-04-2014
IN_2014-04-03 2e Verdieping pdf	Anders	04-04-2014
IN_2014-04-03 03846-05a Wapening pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	04-04-2014
IN_2014-04-03 03846-04b Palenplan pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	04-04-2014

Hoogachtend,

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



R.M. Pravo
Afdelingshoofd vergunningen Veiligheid

Bijlagen:

1. Toelichting op besluit
2. Mededelingen
3. Brief beantwoording zienswijzen

BEROEPSCLAUSULE

Als belanghebbende kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken vanaf de datum van verzending 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.

Het besluit treedt in werking op de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift (zes weken) 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.

Een voorlopige voorziening kunt u alleen vragen als u ook beroep hebt ingesteld. Daarnaast moet er sprake zijn van een spoedeisend belang. Aan het vragen van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden (griffierechten).

U kunt als belanghebbende geen beroep instellen als het u 'redelijkerwijs verweten' kan worden dat u geen zienswijzen heeft ingediend.

Datum
10-10-2014
Oms kenmerk
20360770
Dossiernummer
201403443

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 12 woningen op de locatie Laan van Altena 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit houdt in dat wij binnen 6 maanden na de datum van ontvangst van de aanvraag hierop moeten beslissen.

Wij hebben uw aanvraag ontvangen op 10 januari 2014. Dit hebben wij gepubliceerd in de lokale krant "Delftse Post".

Op 22 januari 2014 hebben wij aan u gevraagd om aanvullende gegevens op uiterlijk 12 februari 2014 in te dienen. Op 17 februari 2014 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen. De beslistermijn is daarom met 21 dagen opgeschort.

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

Wij hebben geconstateerd dat uw bouwplan niet in het bestemmingsplan past. Daarom wordt uw vergunningaanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een activiteit "Strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken" (artikel 2.1 lid 1c Wabo).

De uiterste beslisdatum voor uw aanvraag is 31 juli 2014. Deze datum is afgeleid van de procedure. Dit is een termijn van orde en derhalve zit er aan de aanvraag geen fatale termijn vast.

Zienswijzen

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbesluit vanaf 17 april 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is door twee buurtbewoners gebruik gemaakt: De heer Oet en de heer Van Elst. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het conceptbesluit van 14 april 2014. De brieven hebben evenmin geleid tot aanpassing van het bouwplan. De zienswijzen zijn door ons beantwoord door een separate brief (bijlage 3). De inhoud van deze brief wordt geacht hierbij te zijn herhaald en ingelast in dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Omdat het project afwijkt van het geldende bestemmingsplan is voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad van Delft heeft op 25 september 2014 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit project.

Datum
10-10-2014
One kammerk
20360770
Dossiernummer
201403443

Informatiebijeenkomst en zienswijzen

Op woensdag 23 april 2014 is een informatiebijeenkomst gehouden. Tijdens deze bijeenkomst zijn geen zienswijzen/bedenkingen door derde belanghebbenden ingebracht.

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.

Bestemmingsplan

U heeft een bouwplan ingediend voor de locatie op de hoek van de Laan van Altena en de Ruys de Beerenbrouckstraat in Delft. Dit ligt in het gebied waar de volgende twee bestemmingsplannen van kracht zijn: "Noordwest, deelgebied 1" en "Partiële herziening bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1, Agnetapark".

Ter plaatse van het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1, Agnetapark

Dit bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van de aanwijzing van het gebied Agnetapark als beschermd stadsgezicht als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet. Het projectgebied valt binnen de grenzen van dit bestemmingsplan en het beschermde stadsgezicht, maar valt buiten de grens van het rijksmonument Agnetapark. Het projectgebied heeft in dit plan niet de aanduiding 'cultuurhistorische waardevolle bebouwing', zodat alleen de regels van bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1 van toepassing zijn.

Ter plaatse van het Bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 1

De gronden waarop de 12 woningen geprojecteerd zijn hebben de bestemmingen 'detailhandelsdoeleinden' met deels de aanduiding '2L-A' (twee bouwlagen) en deels de aanduiding '1L-A' (één bouwlaag) en 'verkeersdoeleinden 1'. Daarnaast heeft een gedeelte van het plangebied een dubbelbestemming 'kabels- en leidingentracé', valt een gedeelte van het plangebied binnen de 'grens zone als bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder van industrieterrein DSM-Gist en Calvé' en heeft het zuidelijke deel van het plangebied een aanduiding 'vuilwaterpersleiding'.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Kabel- en leidingentracé' zijn de gronden primair bestemd voor kabels en leidingen ten behoeve van gas-, water-, elektriciteitsvoorzieningen en/of telecommunicatievoorzieningen. Uw bouwplan past niet binnen de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van het bestemmingsplan en is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Dit betrekken we bij onze beslissing (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, lid 2 en artikel 2.1, lid 1, onder c). Hoewel uw aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, krijgt u toch een omgevingsvergunning om uw bouwplan te realiseren zoals u heeft gevraagd. Onder punt 3, "Strijdig gebruik gronden/bouwwerken" leest u waarom we deze toestemming geven.

Datum
10-10-2014
Omschrijving
20380770
Dossiernummer
201403443

Bouwbesluit

De hoofdropzet van de constructie als geheel en van de hoofdonderdelen van de constructie zijn in voldoende mate ingediend. Deze hoofdropzet is beoordeeld. Er is aannemelijk gemaakt dat met deze hoofdropzet 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, bij wijze van uitgestelde beoordeling, worden ingediend bij de afdeling Vergunningen. De vereiste stukken zijn nader omschreven in de voorschriften van deze omgevingsvergunning.

Voor de overige aspecten heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk kan voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Bouwverordening

U moet zorgen voor voldoende ruimte om auto's te parkeren of te stallen. Dat kan ruimte zijn in, op of onder het gebouw, maar ook op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort (bouwverordening, artikel 2.5.30, lid 1).

Wij bepalen aan de hand van de nota Parkeernormen 2013 of er voldoende ruimte is om auto's te parkeren of te stallen op het terrein waar het gebouw staat.

Voor dit type grondgebonden woningen is de parkeernorm 1,6 pp (parkeerplaats) per woning. Deze norm is inclusief 0,3 pp bezoekersparkeren. In totaal moeten 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvan 4 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren. De parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren moeten vrijelijk toegankelijk zijn (bijlage 8, onder 3d, van de nota Parkeernormen 2013).

Bij iedere woningen worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, bij de hoekwoning worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. De woningen liggen buiten het "gereguleerde gebied". De parkeerplaatsen op eigen terrein mogen daarom niet volledig worden meegerekend. Twee parkeerplaatsen op een dubbele oprit worden als 1,7 pp gerekend. De garage van de hoekwoning wordt als 0,7 pp gerekend. In totaal worden 21,1 parkeerplaatsen gerealiseerd, hierdoor wordt voldaan aan de norm van 20 parkeerplaatsen.

Uw bouwplan voldoet aan onze normen voor voldoende parkeergelegenheid (bouwverordening, artikel 2.5.30, lid 1).

Uw aanvraag is in overeenstemming met de bouwverordening.

Welstand

Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten van de gemeente Delft. De commissie heeft ons op 13 februari 2014 van advies gediend. Zij is in dat advies tot de conclusie gekomen dat het plan voldoet aan de Welstandsnota van Delft en heeft daarom een positief advies uitgebracht. Wij hebben in zowel de inhoud als de wijze van totstandkoming van dit advies geen aanleiding gevonden om hiervan af te wijken en nemen dit advies derhalve onverkort over. Onder verwijzing naar dit advies zijn wij derhalve van oordeel dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Datum
10-10-2014
Orig. kenmerk
20360770
Doelnummer
201403443

Zienswijzen

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbesluit vanaf 17 april 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is door twee buurtbewoners gebruik gemaakt: De heer Oet en de heer Van Elst. Deze zienswijzen gaan in op keus voor eenzelfde architectuur als het Agnetapark en de risico's voor het rijksmonument Agnetapark. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het conceptbesluit van 14 april 2014. De brieven hebben evenmin geleid tot aanpassing van het bouwplan. De in de zienswijzen aangevoerde argumenten, hebben niet geleid tot weigering van de vergunning. De zienswijzen zijn door ons beantwoord middels een separate brief (bijlage 3). De inhoud van deze brief wordt geacht hierbij te zijn herhaald en ingelast in dit besluit.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de activiteit "Bouwen" kan worden verleend.

3. Activiteit Strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken

Uw bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan omdat woningbouw op deze locatie niet is toegestaan.

Een omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3^a 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 12 woningen Laan van Altena" opgesteld.

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

Conclusie

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

Datum
10-10-2014
Ops kenmerk
20360770
Doelnummer
201403443

MEDEDELINGEN

Bouwen

1. Het is niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming met motortransportvoertuigen en/of aanhangers gebruik te maken van openbare gemeentegrond;
2. Voor het in gebruik nemen van openbare gemeentegrond (bijvoorbeeld voor het plaatsen van een bouwkeet, steiger, container of materiaalopslag), raden wij u aan om tijdig (minimaal 4 weken voor aanvang werkzaamheden) een melding te doen via www.delft.nl.
3. 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: Cluster Ruimte, Ingenieursbureau, postbus 340, 2600 AH Delft, telefoon (015) 260 29 18 en KLIC-West, telefoon 0800 0080.
4. Het verdient aanbeveling omtrent de aanleghoogte van de binnen onderkantbuis van de riolering ter plaatse van de eigendomsgrens en de tijdelijk of definitieve aansluiting op het gemeenteriool, voordat met de aanleg daarvan wordt aangevangen, overleg te plegen met het Cluster Ruimte, Ingenieursbureau, postbus 340, 2600 AH Delft, telefoon (015) 260 29 18.
5. De bouwplaats dient geheel te zijn omsloten met een degelijk hekwerk zodat het niet toegankelijk is voor onbevoegden.
6. De bouwplaatsinrichting dient zodanig te worden ingericht dat derden daar geen hinder van ondervinden, toegangshekken moeten naar binnen draaien, niet over de openbare weg.
7. De bouwwerkzaamheden mogen alleen plaatsvinden tussen 7.00-19.00 en indien men daarvan afwijkt moet men toestemming vragen aan Cluster Veiligheid, afdeling Vergunningen, Buitendienst, via telefoonnummer 14015.
8. Ter bescherming van beschermde plant- en diersoorten dient u zich te houden aan de regels zoals die in de Flora- en Fauna wet worden gesteld.
 - a. In verband met de vleermuizen in dit gebied mag buiten niet zonder meer worden gewerkt met kunstlicht na zonsondergang of voor zonsopkomst.
 - b. Voor meer informatie over het werken met kunstlicht of over beschermde soorten kunt u contact opnemen met de stadsecoloog van de gemeente Delft mevrouw D. Tubbing, telefoon 14015 e-mail dtubbing@delft.nl
9. Op de bouwplaats moet een milieupark worden ingericht waar afval gescheiden wordt ingezameld.
10. De bouwplaatsinrichting en de directe omgeving moeten in nette staat worden gehouden en achtergelaten. Bij het niet nakomen van deze voorwaarde zullen de werkzaamheden worden uitgevoerd door de cluster Bedrijven en kunnen de kosten hiervan op de vergunninghouder(ster) worden verhaald.
11. Losliggend bouw materiaal, papier, plastic, zeil, enz. moet worden beschermd tegen wegwaaien.
12. Ingeval van beschadiging van gemeente-eigendommen zullen deze door de gemeente Delft, doch voor rekening van de vergunninghouder(ster) worden hersteld, zowel bij de plaatsing, het onderhoud, als bij het verwijderen van de bouwplaatsinrichting.

Datum
10-10-2014
Ora kenmerk
20360770
Dossiernummer
201403443

13. Volgens dit plan worden bij iedere woning parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden opgenomen in de gemeentelijke administratie. Dit is van belang wanneer in dit gebied de parkeerregulering wordt aangepast (bijvoorbeeld een stelsel van parkeervergunningen). Dit kan betekenen dat aan de bewoners voor de voertuigen die op de geregistreerde parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden geparkeerd, geen parkeervergunning wordt verstrekt.
14. Op basis van artikel 53 van de Monumentenwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument is, dit melden bij de minister van OCW (in deze, bij Archeologie Delft via bovenstaande contactgegevens of nr. 06-20526028). 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.

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 daartegen eventueel bezwaar kunt aantekenen.

Datum
10-10-2014
Oms kenmerk
20360770
Dossiernummer
201403443

Bijlage 3

Brief beantwoording zienswijzen

Veiligheid

Vergunningen

Westlandsedweg 40
2624 AD Delft
IBAN NL21 BNGH 0285 0017 87
t.n.v. gemeente Delft

Centrale nummers:
Telefoon 14015
Fax 015 219 79 48
Internet www.delft.nl

Het KCC van de gemeente Delft werkt alleen op afspraak. Voor het maken van een afspraak kunt u terecht op de site van de gemeente: www.delft.nl/afsprakenk of telefonisch op nummer 14015

Datum
10-10-2014
Oms kenmerk
00001713
Dossiernummer
201403443
Bijlagen
1

Onderwerp

Reactie op zienswijze 12 woningen Laan Van Altena

Geachte heer Oet,

U heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om uw zienswijze kenbaar te maken over ons voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwplan 12 woningen aan de Laan van Altena in Delft.

In het kader van de terinzagelegging van het bouwplan Laan van Altena is een zienswijze ontvangen van:

1. De heer M. van Elst, Wallerstraat 22 te Delft
2. De heer R.S. Oet, Laan van Altena 10 te Delft

De ingediende zienswijzen hebben overlappende punten. Wij hebben deze daarom per onderdeel samengevat en onderstaand weergegeven.

1. Het uiterlijk van de woningen:

De nieuwe woningen lijken te sterk op de woningen van het Rijksmonument Agnetapark. De heer Van Elst vindt dat de woningen in kleur en detaillering duidelijk van het rijksmonument te onderscheiden zouden moeten zijn. De heer Oet noemt de woningen een soort vergrote kopie van de woningen van het Agnetapark, waardoor er een vreemd beeld kan ontstaan.

2. De gevolgen van de toekomstige wijzigingen van de nieuwe woningen op het rijksmonument Agnetapark:

Omdat er sprake is van een sterke gelijkenis tussen de nieuwbouw en het rijksmonument Agnetapark, is de heer Van Elst van oordeel dat de indruk kan ontstaan dat de nieuwbouw een onderdeel van het rijksmonument is. De heer Van Elst heeft zorg over het effect van de wijzigingen aan de nieuwe woningen en/of hagen, omdat deze van invloed zal zijn op de kenmerkende samenhang in blokken van woningen en hagen in het Agnetapark. De heer Oet vraagt zich af hoe de eenheid en uniformiteit op de lange termijn kan worden gewaarborgd en/of er voorwaarden worden gesteld zoals:

- a. Kleuren van het verwerk
- b. Onderhoud het snoeien van de hagen
- c. Verbieden van schuttingen, ook in de achtertuinen

Ook vraagt de heer Oet zich af of contractuele beperkingen zoals deze voor het Agnetapark gelden, ook voor de kopers worden vastgelegd. Verder wil hij weten waarom bij de nieuwbouw wel uitbouwen worden toegestaan, terwijl dit in het Agnetapark niet het geval is.

3. De rol van de Rijksdienst in de vergunningverlening:

De heer Oet vraagt of ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gekend is over deze aanvraag.

Onderstaand staat per onderdeel de gemeentelijke reactie weergegeven:

ad 1) Het uiterlijk van de woningen

Hoewel de gemeente invloed heeft op de ruimtelijke inrichting en architectuur van een bouwplan, kan zij dit niet tot op detail voorschrijven. Een vergunningaanvrager heeft namelijk binnen de gestelde ruimtelijke kaders en de Welstandsnota, de vrijheid om een eigen plan te ontwikkelen.

Al in een vroeg stadium is voor deze locatie de bouwstijl bepaald en is gekozen voor nieuwbouw in de stijl van het huidige rijksmonument. De voornaamste reden hiervoor is dat de betreffende locatie tevens als toegangsgebied tot het Agnetapark wordt gezien. Om te voorkomen dat de overgang naar het Agnetapark te drastisch verloopt of storend wordt, werd een contrasterende of afwijkende architectuur als ongewenst gezien. Het gekozen ontwerp is wel in de stijl van, maar is niet een volledige kopie van de woningen van het Agnetapark, waardoor de verschillen tussen de woningen wel zichtbaar zijn.

Ieder bouwplan en ook dit bouwvoornemen moet aan redelijke eisen van welstand voldoen. De architectuurscriteria waaraan deze wordt getoetst staan in de Welstandsnota 2013 geformuleerd.

Over het uiterlijk van een bouwwerk worden wij door de onafhankelijke Commissie voor Welstand en Monumenten geadviseerd, die bij haar oordeelvorming onder meer de Welstandsnota gebruikt.

Verder is deze commissie een gecombineerde commissie in de zin, dat hierin tevens deskundigen op het gebied van monumentenzorg zitting hebben. De Welstandscommissie beoordeelt iedere bouwplan zowel op zich zelf beschouwd, als in verband met de omgeving. Met name het laatste criterium geeft handvatten voor de commissie als het om de belangen van het eraast

gelegen rijksmonument gaat of de status van beschermd stadsgezicht, waarin de woningen zijn gepland.

Het advies dat wij van de Commissie voor Welstand en Monumenten hebben ontvangen is positief. Na beoordeling van dit advies en van het bouwplan, zijn wij van mening dat het bouwplan aan de redelijke eisen van welstand voldoet. Ten overvloede, voor het niet overnemen van een welstandsadvies moeten er zwaarwegende redenen zijn. De ingebrachte zienswijzen en het niet eens zijn met de architectuurkeuze kunnen hiertoe niet worden gerekend. Samenvattend oordelen wij dat wij het gekozen ontwerp op deze locatie als acceptabel beschouwen. Ook delen wij niet de stelling dat de gelijkenis met de woningen van het Agnetapark zo groot is, dat er hierdoor verwarring kan ontstaan of deze woningen tot het rijksmonument behoren of niet.

ad 2) De gevolgen van toekomstige wijzingen op het rijksmonument Agnetapark.

Het nieuwbouwplan maakt inderdaad geen onderdeel uit van het rijksmonument Agnetapark. Dit betekent dat voor het gebied en voor de daar aanwezige en/of toekomstige bouwwerken de rijksoverheid andere, minder zwaarwegende eisen stelt. Wij merken in dit kader op, dat steeds meer bouwwerkzaamheden bij een (rijks)monument en in een gebied van een beschermd stadsgezicht niet meer onder vergunningplicht vallen vanwege de wens van de rijksoverheid om de regedruk aanzienlijk te verminderen.

Dit betekent dat de gemeente ook bij dit plan er rekening mee moet houden dat in de toekomst wijzigingen aan de nieuwbouwwoningen kunnen plaatsvinden.

De gemeente is namelijk gehouden om de landelijk geldende regels toe te passen. De rijksoverheid heeft in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en in bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht bepaald voor welke activiteiten een vergunning nodig is of niet.

Als volgens deze voorschriften een vergunning nodig is, dan mag de gemeente, als lager overheidsorgaan, hiervan niet afwijken, ook niet door privaatrechtelijke eisen hierover op te stellen.

Daarentegen als er voor een activiteit wel een omgevingsvergunning nodig is, dan kan binnen welstandsbeoordeling, zoals dit hiervoor is uiteengezet, het effect van een wijziging op de omgeving wel worden meegenomen en hiermee worden gestuurd.

In dit kader geven wij nog aan dat de vergunningaanvrager ons heeft meegedeeld dat - op eigen initiatief - in het koopcontract bepalingen zijn

opgenomen inzake het handhaven van het kleurenschema en de hagen. Dit staat echter buiten de bevoegdheden van de gemeente en het nakomen ervan kan hierdoor alleen privaatrechtelijk worden afgedwongen. Ook geven wij aan dat het plaatsen van een uitbouw in het Agnetapark, met een omgevingsvergunning hiervoor *wel* toegestaan is.

ad 3) De rol van de rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Onder welke omstandigheden de gemeente een advies bij de Rijksdienst moet opvragen is wettelijk vastgelegd. Deze betreffen: herbestemming van een monument, de sloop van een monument, reconstructie van een monument of een ingrijpende wijziging van een monument.

Bij het onderhavige bouwplan is hier geen sprake van. Daarom heeft de gemeente dan ook de Rijksdienst niet om advies gevraagd.

Wanneer de vergunning is verleend, zal een kopie van de vergunning worden verstuurd naar de Rijksdienst, zoals dit is voorgeschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

conclusie

Na afweging van belangen kennen wij meer gewicht toe aan de herontwikkeling van deze locatie door de realisatie van de twaalf woningen en het openbaar groen. Wij zijn daarom van mening dat de Ingebrachte zienswijzen geen reden zijn om af te zien van medewerking aan dit project. Derhalve gaan wij over tot het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning voor het realiseren van het onderhavige bouwplan.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
Hoogachtend,

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



R.M. Prevo
Afdelingshoofd vergunningen Veiligheid

BIJLAGE: kopie - vergunning

Besluit hogere grenswaarden

Omgevingsvergunning bouwplan Laan van Altena

1. Gegevens

naam	:	College van burgemeester en wethouders van Delft
adres	:	postbus 78
postcode	:	2600 ME
plaats	:	Delft
contactpersoon	:	Dhr. J. Jennen
telefoon	:	14015
kenmerk besluit	:	1595888
datum besluit	:	25 september 2014

2. Rechtsgrond(en)

artikel(en) Wgh	:	Wgh, art. 100 en 100a
-----------------	---	-----------------------

3. Bouw- en bestemmingsplannen

vastgesteld bestemmingsplan	:	Noordwest 1, vastgesteld op 30-01-2003 en de Partiële herziening Agnetapark, vastgesteld op 27-05-2010.
ontwerp-bestemmingsplan	:	-
bouwplan	:	Omgevingsvergunningaanvraag bouw 12 woningen Laan van Altena

4. Korte omschrijving

aantal en soort objecten	:	12 woningen
ligging (bijv. straat of plangebied)	:	Laan van Altena (noordzijde van het westelijke stuk)
industrieterrein(en)	:	DSM/Calvé
weg(en) binnenstedelijk gebied	:	Ruys de Beerenbrouckstraat
weg(en) buitenstedelijk gebied	:	
spoorweg(en)	:	

5. Openbare voorbereidings procedure

Ter inzage legging van/tot	:	17 april 2014 tot 29 mei 2014
Publicatiedatum ontwerpbesluit	:	16 april 2014

6. Overwegingen:

de redenen die aan het besluit ten grondslag liggen	:	Invulling voormalig terrein Albert Heijn.
---	---	---

de maatregelen die worden getroffen om de verzochte waarde te waarborgen	:	Er worden geen maatregelen getroffen anders dan voldoende gevelisolatie voor de woningen waarvoor een hogere waarde van toepassing is.
de mogelijkheden om de geluidsbelasting te verminderen tot een lagere waarde dan verzocht	:	Geluidsscherm of stil asfalt. Toepassing van schermen stuit op stedenbouwkundige bezwaren. Stil asfalt is al toegepast.
gevelmaatregelen	:	Gevelisolatie. Er wordt geëist dat er wordt voldaan aan het maximale geluidniveau in de woning van 33 dB. Eén zijgevel wordt uitgevoerd als een dove gevel.
de ontheffingsgronden	:	Maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige. Er wordt voldaan aan de eisen uit het beleid hogere waarden Wet geluidhinder van de gemeente Delft.

7. Bijlagen

de verzochte hogere grenswaarden	:	zie bijlage 1
het akoestisch onderzoek	:	Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawai 12 woningen Laan van Altena te Delft. Projectnummer 2130128, versie 5 van 24-03-2014 door Sijperda-Hardy
overige, te weten	:	geen

8. Ondertekening

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


De heer H. Groen
Afdelingshoofd Ruimte Advies

9. Beroep

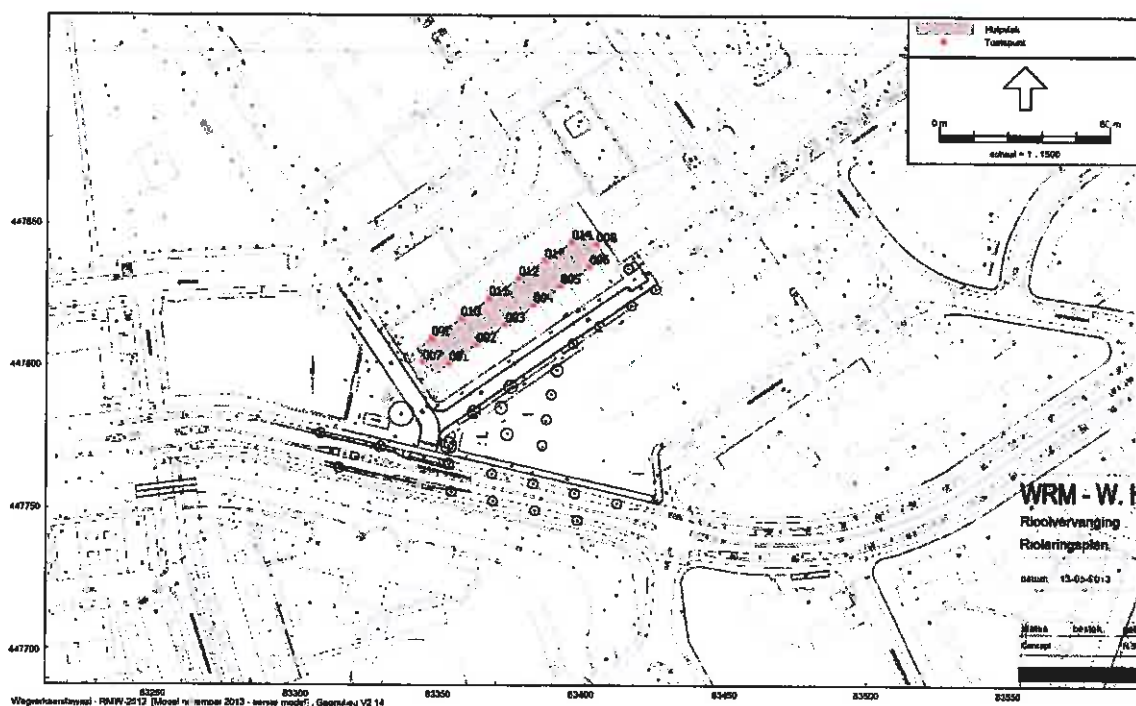
Belanghebbenden (art. 8.1 Algemene wet bestuursrecht) kunnen op grond van artikel 6:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) beroep instellen tegen dit besluit. Het beroep dient schriftelijk te worden ingediend binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit. Het beroep dient te worden gericht aan:

Raad van State
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Bijlage 1: Hogere Grenswaarden

nr.	omschrijving	aantal	Bron	hogere grenswaarde dB
1	Laan van Altena	12	Ruys de Beerenbrouckstraat	wnp 001: 55 dB wnp 002: 55 dB wnp 003: 54 dB wnp 004: 54 dB wnp 005: 53 dB wnp 006: 52 dB wnp 007: 55 dB
2		12	DSM/Calvé	54 dB(A)

LET OP: De nummering van de adressen volgt later, het gaat om onderstaande woningen:



Situering plantlocatie 12 woningen aan de Laan van Altena te Delft en
situering en nummering van de ontvangpunten

Acoestisch onderzoek 12 woningen Laan van Altena te Delft

Projectnummer: 2130128
Figuur 1

RENVOOI ALGEMEEN

GEHELE PLAN TE BOUWEN VOLGENS BOUWBESLUIT EN
GELDENDE NEN-NORMEN
E.E.A. VOLGENS BOUWBESLUITTOETSING EN
EPC-BEREKENING
ALLE MATEN IN MILLIMETERS
UITZETWERKZAAMHEDEN IN HET WERK TE CONTROLLEREN
ALLE HOUT-, STAAL-, EN BETONCONSTRUCTIES
VOLGENS BEREKENING EN TEKENING CONSTRUCTEUR

- baksteen schoon werk
- lichte scheidingwand, gipsblokken 70 mm
- lichte scheidingwand, gipsblokken zwaar
- spouwisolatie
- kalkeandsteen
- HSB wand
- binnendeur

- inbraakwerendheidsklasse 2
- Tegelwerk

RENVOOI INSTALLATIES

- AZUIGPUNT MECHANISCHE VENTILATIE
- WANDAFZUIGPUNT MECHANISCHE VENTILATIE
- VENTILATIEROOSTER
- HEMELWATER AFVOER
- KRAAN
- TOILET
- WASBAK
- FONTEIN
- VERDIEPTE DOUCHEHOEK
- OPSTELPLAATS WASMACHINE
- OPSTELPLAATS DROGER
- MECHANISCHE VENTILATIE UNIT
- RADIATOR
- KRUIPLUIK
- KRUITSTREEPGEBIED

RENVOOI ELEKTRA

- PLAFONDLICHTPUNT
- WANDLICHTPUNT
- PLAFONDROOKMELDER
- ENKELPOLIGE SCHAKELAAR
- WISSELSCHAKELAAR
- DRIESTANDEN SCHAKELAAR MECH. VENTILATIE
- SCHAKELAAR BIJUTENVERLICHTING
- SERIESCHAKELAAR
- ENKELE GEAARDE WANDCONTACTDOOS
- DUBBELE GEAARDE WANDCONTACTDOOS
- WANDCONTACTDOOS T.B.V. KOELKAST
- WANDCONTACTDOOS T.B.V. MECHANISCHE VENT.
- WANDCONTACTDOOS T.B.V. WASMACHINE
- WANDCONTACTDOOS T.B.V. WASDROGER
- DRUKKNOP BEL
- BEL MET AANSLUITING IN METERKAST
- AANSLUITPUNT THERMOSTAAT C.V.
- AANSLUITPUNT TEL CA. 300+ BEDRAAD / LOOS
- AANSLUITPUNT CAI CA. 300+ BEDRAAD / LOOS
- LOZE LEIDING
- K.T. AANSLUITPUNT KOOKTOESTEL
- B.O. AANSLUITPUNT BOILER LOOS
- V.W. AANSLUITPUNT VAATWASSER

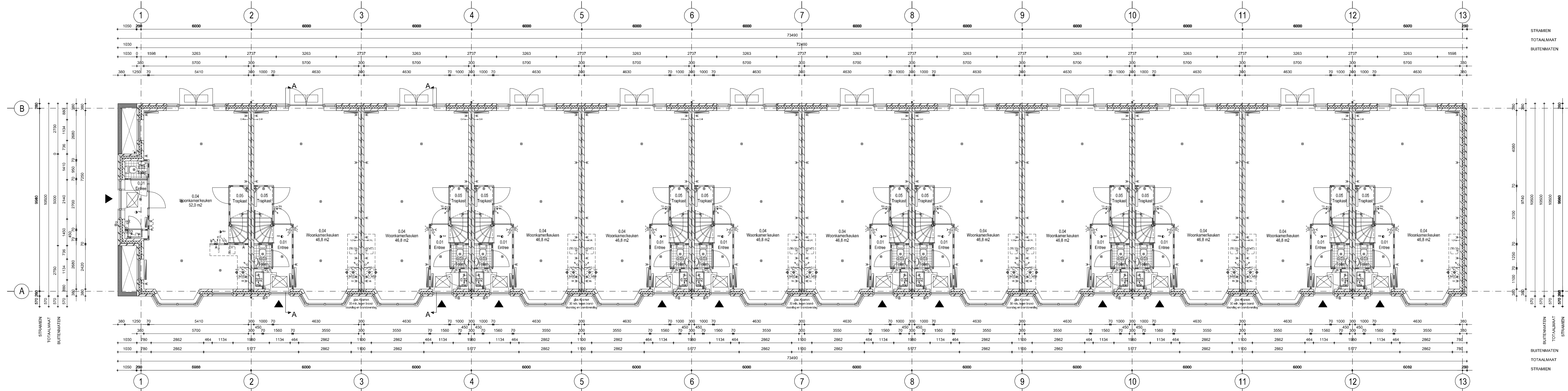
- Vloerafschrijving voldoet volgens Bouwbesluit art. 2.16 t/m 2.20
- Trap voldoet volgens Bouwbesluit art. 2.32 t/m 2.37
- Optrede: max. 188 mm aantrede: min. 220 mm
- Inbraakwerendheid voldoet volgens Bouwbesluit art. 2.129 t/m 2.130
- Gasvoorziening voldoet volgens NEN 1078
- Drinkwatervoorziening en warmwatervoorziening voldoet volgens NEN 1008 en Kiwa-richtlijnen
- Elektra conform NEN 1010
- Minimale doorgang bij binnendeuren > 850 x 2300 mm
- Meterruimten volgens NEN 2768
- Rookmelders voldoen volgens NEN 2555

Plattegronden

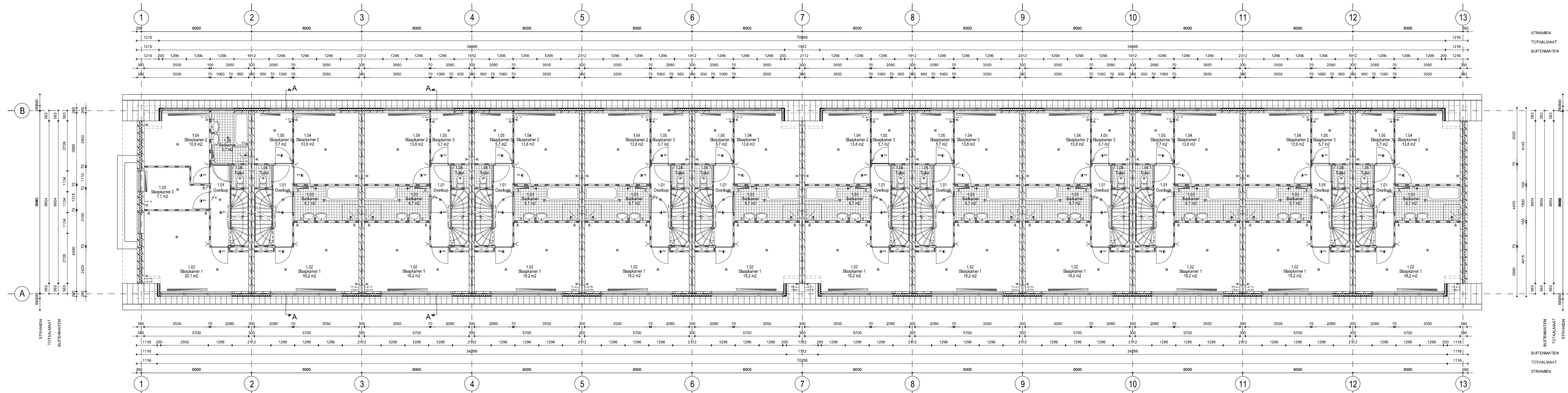
NOWOTNY ARCHITECTEN

Laan van Altena
te Delft

in opdracht van:		ontworpen	
Vink Ontwikkeling bv		Bestektekening	
formaat	schaal	datum	tekening nummer
A1	1:100	02-05-2013	1b
aanvragen	afgekeurd	aanvragen	afgekeurd
09-12-2013	13-01-2014	28-03-2014	28-03-2014
Nowotny Architecten, Postbus 3120, 2601 DC Delft, tel. 015 2128817, fax. 015 2127583, e-mail: bureau@nowotny.nl, website: www.nowotny.nl			B1.01



Begane grond



1e verdieping

RENVOOI ALGEMEEN

GEHELE PLAN TE BOUWEN VOLGENS BOUWBESLUIT EN GELDENDE NEN-NORMEN
E.E.A. VOLGENS BOUWBESLUITTOETSING EN EPC-BEREKENING
ALLE MATEN IN MILLIMETERS
UITZETWERKZAAMHEDEN IN HET WERK TE CONTROLEREN
ALLE HOUT-, STAAL- EN BETONCONSTRUCTIES VOLGENS BEREKENING EN TEKENING CONSTRUCTEUR

- baksteen schoon werk
- lichte scheidingswand, gipsblokken 70 mm
- lichte scheidingswand, gipsblokken zwaar
- lichte scheidingswand, Hydro gipsblokken 100 mm spouwisolatie
- kalkzandsteen
- HSB wand
- binnendeur
- inbraakwerendheidsklasse 2
- Tegelwerk

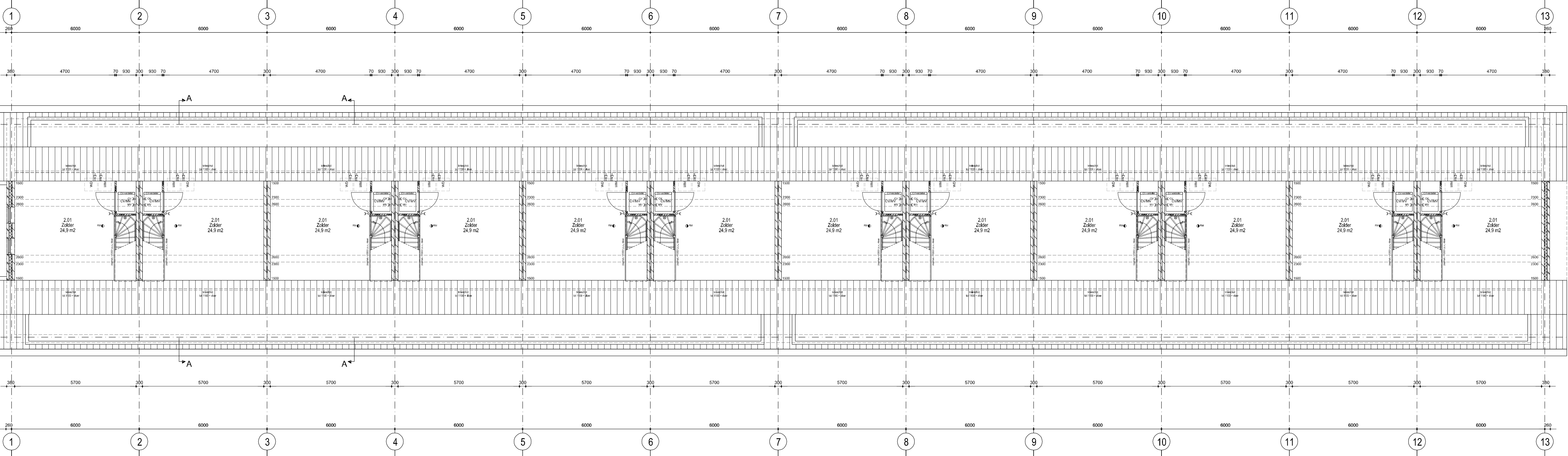
RENVOOI INSTALLATIES

- AFZUIGPUNT MECHANISCHE VENTILATIE
- WANDAFZUIGPUNT MECHANISCHE VENTILATIE
- VENTILATIEROOSTER
- HEMELWATER AFVOER
- KRAAN
- TOILET
- WASBAK
- Fontein
- VERDIEPTE DOUCHEHOEK
- OPSTELPLAATS WASMACHINE
- OPSTELPLAATS DROGER
- MECHANISCHE VENTILATIE UNIT
- RADIATOR
- KRUIPLUIK
- KRUITSTREEPGEBIED

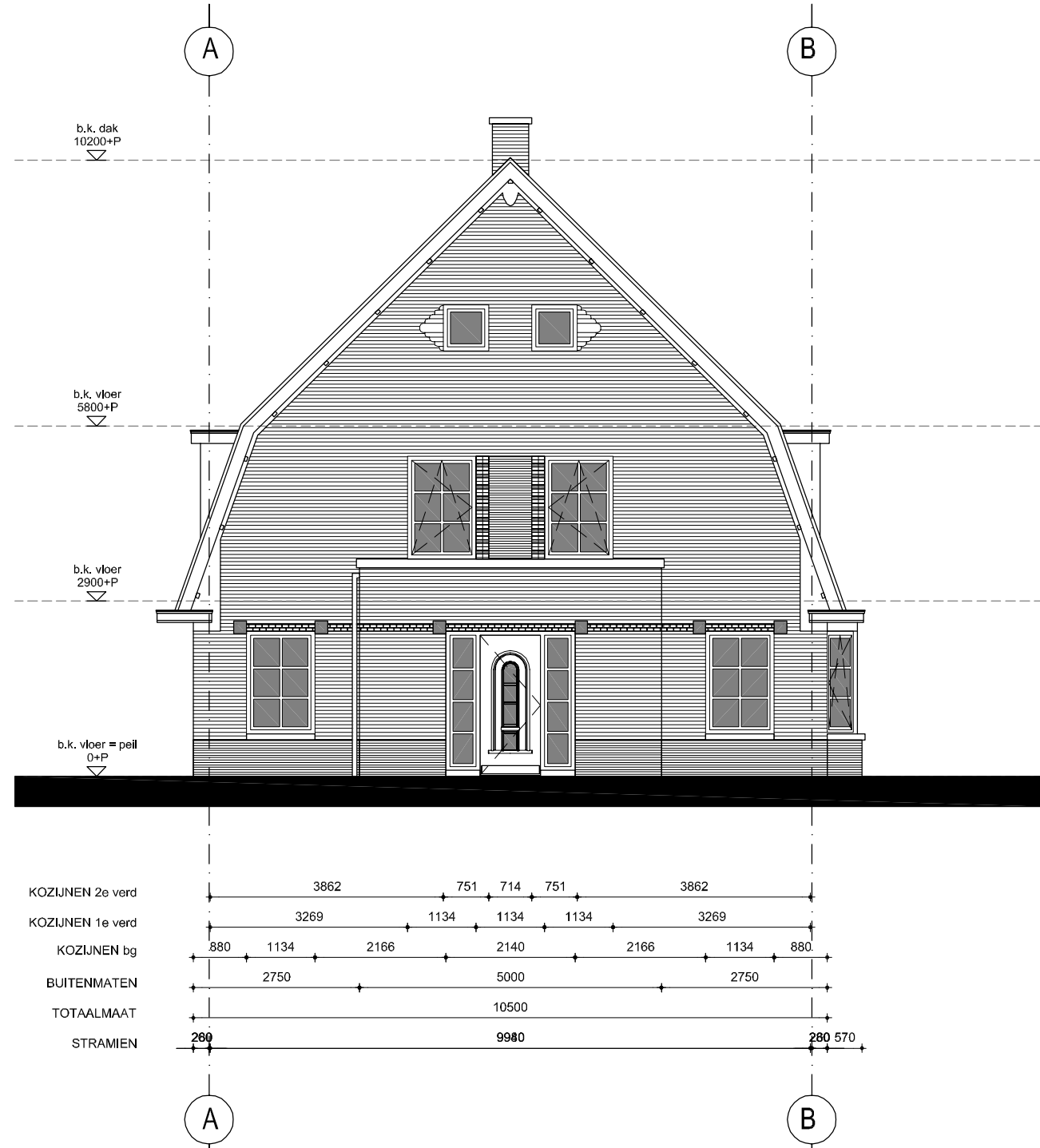
RENVOOI ELEKTRA

- PLAFONDLICHTPUNT
- WANDLICHTPUNT
- PLAFONDROOKMELDER
- ENKELPOLIGE SCHAKELAAR
- WISSELSCHAKELAAR
- DRIESTANDEN SCHAKELAAR MECH. VENTILATIE
- SCHAKELAAR BUITENVERLICHTING
- SERIESCHAKELAAR
- ENKELE GEAARDE WANDCONTACTDOOS
- DUBBELE GEAARDE WANDCONTACTDOOS
- WANDCONTACTDOOS T.B.V. KOELKAST
- WANDCONTACTDOOS T.B.V. MECHANISCHE VENT.
- WANDCONTACTDOOS T.B.V. WASMACHINE
- WANDCONTACTDOOS T.B.V. WASDROGER
- DRUKKNOP BEL
- BEL MET AANSLUITING IN METERKAST
- AANSLUITPUNT THERMOSTAAT C.V.
- AANSLUITPUNT TEL CA. 300+ BEDRAAD / LOOS
- AANSLUITPUNT CAI CA. 300+ BEDRAAD / LOOS
- LOZE LEIDING
- K.T. AANSLUITPUNT KOOKTOESTEL
- B.O. AANSLUITPUNT BOILER LOOS
- V.W. AANSLUITPUNT VAATWASSER

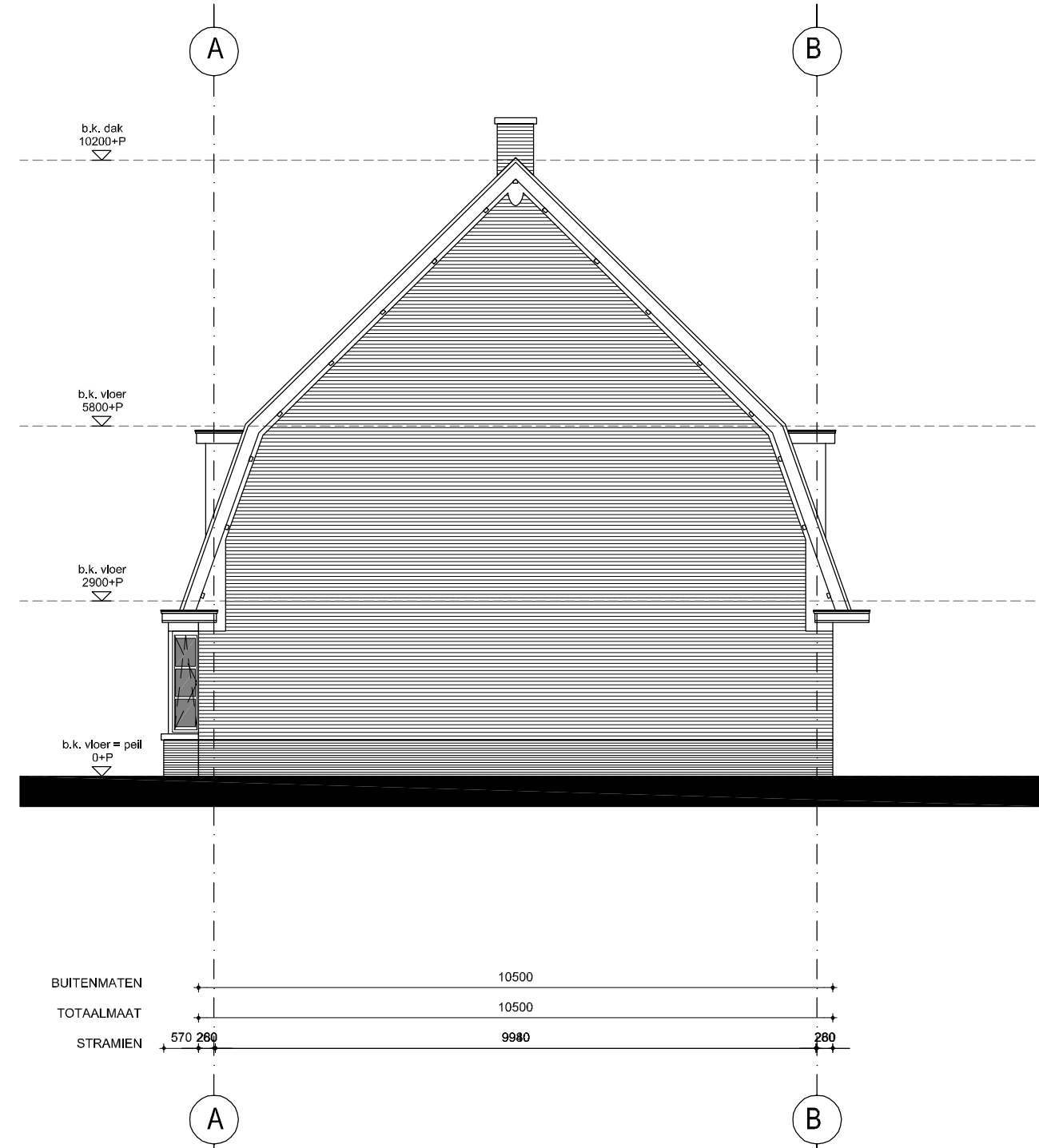
- Vloerafscheiding voldoet volgens Bouwbesluit art. 2.16 t/m 2.20
- Trap voldoet volgens Bouwbesluit art. 2.32 t/m 2.37
Optrede: max. 188 mm aantrede: min. 220 mm
- Inbraakwerendheid voldoet volgens Bouwbesluit art. 2.129 t/m 2.130
- Gasvoorziening voldoet volgens NEN 1078
- Drinkwatervoorziening en warmwatervoorziening voldoet volgens NEN 1006 en KiWA-richtlijnen
- Elektra conform NEN 1010
- Minimale doorgang bij binnendeuren > 850 x 2300 mm
- Meterruimten volgens NEN 2768
- Rookmelders voldoen volgens NEN 2555



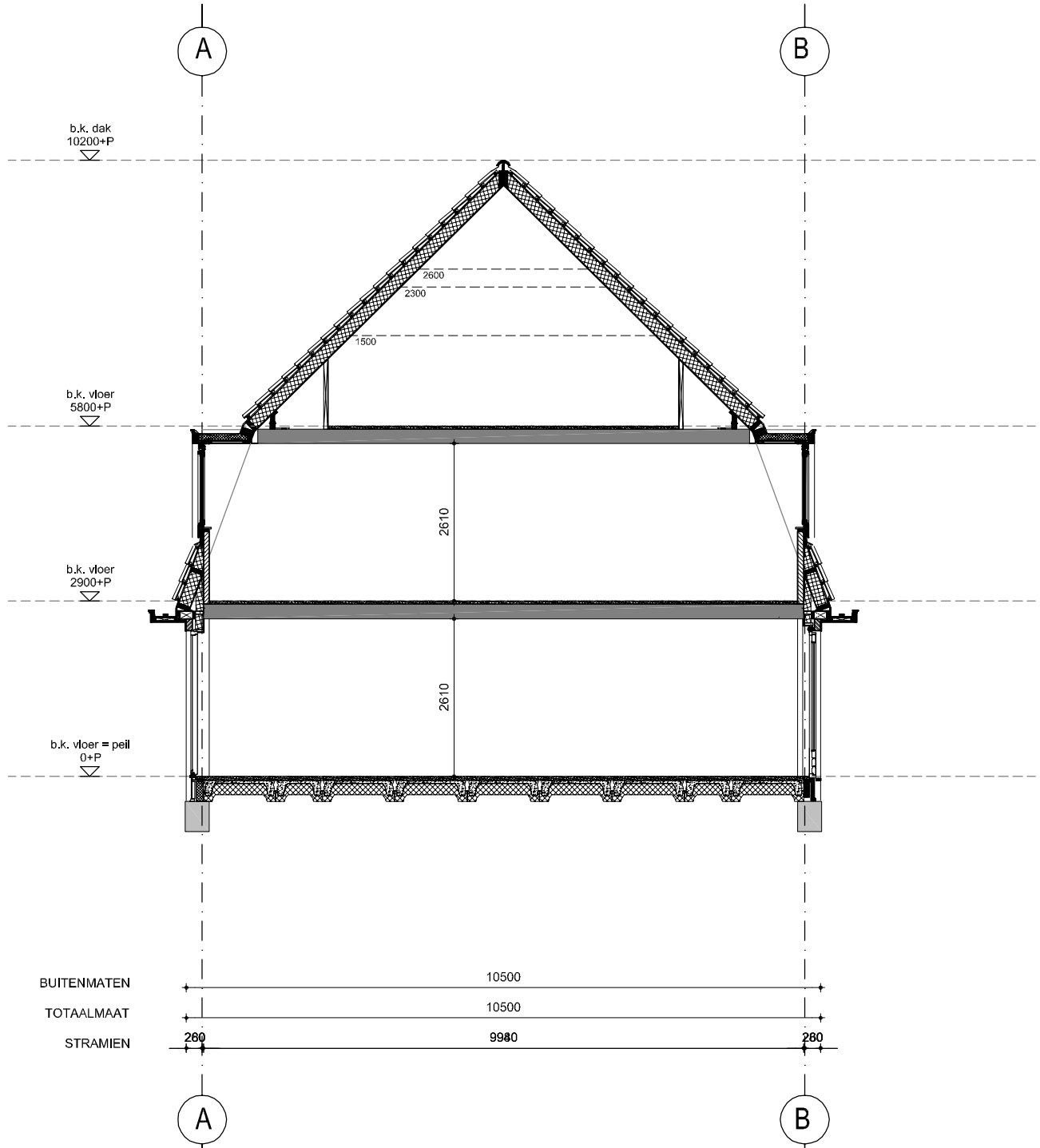
2e verdieping



Linkerzijgevel



Rechterzijgevel



Doorsnede A - A

Plattegronden / Zijgevels / Doorsnede

NOWOTNY ARCHITECTEN

Laan van Altena te Delft			
In opdracht van: Vink Ontwikkeling bv		Ondersaet Bestektekering	
Formaat A1	Schaal 1:100	Datum 02-05-2013	Bladz. 16
Uitgegeven op 09-12-2013	Uitgegeven op 13-01-2014	Uitgegeven op 28-03-2014	Uitgegeven op 28-03-2014
Nowotny Architecten, Postbus 3120, 2601 DC Delft, tel. 015 2128817, fax. 015 2127583, e-mail: bureau@nowotny.nl, website: www.nowotny.nl			

B1.02