

Retouradres : Veiligheid, Postbus 78, 2600 ME Delft

Op 't Hoog Projectontwikkeling B.V.
T.a.v.: dhr. J. op 't Hoog
Industrieweg 20
5066 XJ MOERGESTEL

Veiligheid

Vergunningen

Westlandseweg 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/afspraak
of telefonisch op nummer 14015

Datum	Onderwerp
07-02-2017	Omgevingsvergunning
Ons kenmerk	
20392392	
Dossiernummer	
201606721	
Bijlage(n)	Geachte heer Op 't Hoog,
2	

U heeft op 23 juni 2016 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van 20 zorg- en 25 aanleunappartementen op de locatie Chilipad 1 in Delft. Uw aanvraag is bij de gemeente Delft geregistreerd onder dossiernummer 201606721. Op www.omgevingsloket.nl is uw aanvraag geregistreerd onder aanvraagnummer 2414501. Hierbij ontvangt u ons besluit met bijbehorende voorschriften en toelichting.

BESLUIT

- I. De gevraagde omgevingsvergunning te **verlenen** voor de realisatie van 20 zorg- en 25 aanleunappartementen op de locatie Chilipad 1 in Delft.

Het gaat om de activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo*)
- Uitvoeren van werken/werkzaamheden (artikel 2.1 lid 1b 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
07-02-2017
Oms kenmerk
20392392
Dossiernummer
201606721

VOORSCHRIFTEN

I. Bouwen

1. Uiterlijk 3 weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling, moeten bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) tenminste de volgende constructieve gegevens zijn ingediend:
 - A. Definitieve gewichts- en stabiliteitsberekening;
 - B. Definitieve rapportage van het geotechnisch onderzoek en het funderingsadvies;
 - C. Definitief palenplan waarin onder meer zijn opgenomen de gegevens over de toegepaste 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;
 - D. Detailberekeningen, -tekeningen en uitvoeringsgegevens van de in het werk vervaardigde en geprefabriceerde funderingspalen. Voor de in het werk vervaardigde funderingspalen moet door de uitvoerende partij een onderbouwing worden opgesteld van de paalfactoren die zijn toegepast in het funderingsadvies. Bij deze onderbouwing kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van bestaande rapportages van representatieve paaltesten;
 - E. Detailberekeningen en -tekeningen van in het werk vervaardigde en geprefabriceerde funderingsbalken, -stroken en -poeren;
 - F. Detailberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (vloeren, liggers, balken, kolommen, etc.);
 - G. Detailberekeningen en -tekeningen van de toegepaste staal-, hout-, steen- en glasconstructies (kolommen, balken, gordingen, liggers, lateien, balustraden, etc.);
 - H. Detailberekeningen en –tekeningen van de toegepaste verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout-, steen- en glasconstructies (bout- en lasverbindingen, ankerberekeningen, etc.);
 - I. Detailberekeningen en –tekeningen van noodafvoeren van daken voor hemelwater (i.v.m. wateraccumulatie);
 - J. Indien van toepassing: kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen als bedoeld in paragraaf 1.3 van het Bouwbesluit 2012, en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid als bedoeld in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012.
 - K. Een bouwveiligheidsplan, zoals omschreven in artikel 8 van het Bouwbesluit.
2. Voor de uitvoering van de funderingspalen dient dagelijks toezicht te worden gehouden door een ter zake kundige partij. De rapportage van deze uitvoeringscontrole (heirapportage e.a.) moet tijdig worden ingediend ter beoordeling door de afdeling VTH;
3. Het trekken van bestaande funderingspalen en damwanden is niet toegestaan, uitsluitend het afzagen ervan. In verband met het vermijden van risico's die met het trekken van palen en damwanden gemoeid

Datum
07-02-2017
Ons kenmerk
20392392
Dossiernummer
201606721

kunnen zijn, kan uitsluitend in bijzondere omstandigheden van dit voorschrift worden afgeweken na voorafgaand overleg met en expliciete schriftelijke goedkeuring door afdeling VTH.

II. Bodem

Indien er werkzaamheden worden uitgevoerd ter plaatse van de verontreinigingsspot dient er voor de verwijdering van de vervuiling een Plan van Aanpak te worden opgesteld. Na instemming met dit Plan van Aanpak door het bevoegd gezag (gemeente Delft) kan de grond op een verantwoorde wijze ontgraven, afgevoerd en verwerkt worden.

III. Uitvoeren van werken/werkzaamheden

ARCHEOLOGIE

1. Voorafgaand aan de bodemversturende werkzaamheden in het plangebied dient de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te worden doorlopen tot op het punt dat het bevoegd gezag het plangebied vrijgeeft voor de voorgenomen ontwikkeling.
2. Onder 'Bodemversturende werkzaamheden' worden alle vormen van werkzaamheden verstaan waarbij de bodem (vanaf het maaiveld) wordt verstoord. Hieronder vallen bijvoorbeeld graafwerkzaamheden (zowel ten behoeve van de aanleg van de wooneenheden zelf als ten behoeve van randvoorzieningen zoals kabels en leidingen), ondergrondse sloopwerkzaamheden en bodemsaneringen.
3. In eerste instantie dient er archeologisch onderzoek plaats te vinden in de vorm van proefsleuven (IVO-P), zodat de archeologische verwachting van het terrein kan worden aangescherpt. Op basis van de resultaten van dit onderzoek worden de vervolgstappen bepaald: vrijgave van het terrein voor de voorgenomen ontwikkeling (indien er op het terrein geen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn), of nader archeologisch onderzoek (indien er op het terrein behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn, die bedreigd worden door de voorgenomen ontwikkeling).
4. Het IVO-P (KNA protocol 4003) dient te voldoen aan de eisen die zijn vastgelegd in de dan vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, momenteel versie 4.0).
5. Het IVO-P dient te worden uitgevoerd op basis van een archeologisch Programma van Eisen (PvE). Ten behoeve van dit proefsleuvenonderzoek is een PvE opgesteld (Hanemaaijer 2016) conform KNA 3.3. Dit document is op 24-05-2016 goedgekeurd door de bevoegde overheid (namens het college van B&W, door M. Kerkhof). Sindsdien is er echter een nieuwe versie van de KNA (4.0) vigerend. Voor aanvang van het onderzoek dient, ter goedkeuring, een wijzigingsblad te worden ingediend waarmee wordt gewaarborgd dat het PvE en onderzoek voldoen aan de eisen uit deze nieuwe versie van de KNA.
6. Het archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd bedrijf.
7. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het (tijdig) laten uitvoeren van het archeologisch onderzoek (daarmee rekening houdend met een eventueel vervolgtraject). De vergunninghouder is ook verantwoordelijk voor de financiering van de uitvoering en uitwerking van archeologisch onderzoek (ook daarbij rekening houdend met een eventueel vervolgtraject naar aanleiding van het IVO-P).

Datum
07-02-2017
Ons kenmerk
20392392
Dossiernummer
201606721

IV. Flora en Fauna

1. Bij het verwijderen/verplaatsen van de tongvarens moet het ecologisch protocol worden gevolgd;
2. Op de bouwplaats dient te allen tijde een exemplaar van het protocol aanwezig te zijn;
3. Het verplaatsen van de varens naar de nieuwe locatie dient te worden vastgelegd door middel van foto's. Zodra de verplaatsing gereed is dient het (foto)rapport hiervan te worden overgelegd aan de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, dit moet worden gedaan als toevoeging aan de aanvraag op het omgevingsloket (bijlage toevoegen).

Bij het besluit behorende stukken

De volgende bescheiden maken deel uit van de omgevingsvergunning en zijn te vinden op www.omgevingsloket.nl onder aanvraagnummer 2414501, onder bijlagen:

Naam bijlage	Werkzaamheden	Type	Datum toegevoegd
BMI_NV-00 dft 31-05-2016_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Installaties complexere bouwwerken, Brandveiligheid	23-06-2016
BMI_NV-01 dft 31-05-2016_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Installaties complexere bouwwerken, Brandveiligheid	23-06-2016
DO-100_palenplan_2016-05-11_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	23-06-2016
DO-101_balkenrooster_2016-05-11_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	23-06-2016
DO-102_1 ^e -verd-dakvl_2016-05-11_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	23-06-2016
DO-103_dak_2016-05-11_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	23-06-2016
RIO-00 dft 31-05-2016_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Installaties complexere bouwwerken	23-06-2016
RIO-01 dft 31-05-2016_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Installaties complexere bouwwerken	23-06-2016
RIO-02 dft 31-05-2016_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Installaties complexere bouwwerken	23-06-2016
riool gebouw 1_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Installaties complexere bouwwerken	23-06-2016
statische berekening 2016-04-08_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	23-06-2016

Datum
07-02-2017
Ons kenmerk
20392392
Dossiernummer
201606721

Ventilatieber gebouw 2 26-05-2016_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Gezondheid complexere bouwwerken	23-06-2016
1215436_VBO_Chilipad_1_Delft_v1-_pdf	Overig bouwwerk bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Energiezuinigheid en milieu, Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-06-2016
20160421 verantwoording groepsrisico_pdf	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-06-2016
20160609 verantwoording groepsrisico_pdf	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-06-2016
Bezonningstekeningen 24-03-2016_pdf	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-06-2016
bijlagen rapportage ecobrain12122014-_pdf	Overig bouwwerk bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Energiezuinigheid en milieu, Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-06-2016
bouwplaats inrichting_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Anders	19-07-2016
Chilipad 1 Delft BMZ C02 RK_PDF	Overig bouwwerk bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-06-2016
Chilipad 1 Delft LUCHT C02 RK_PDF	Overig bouwwerk bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-06-2016
Chilipad 1 Delft STIKSTOF C03_pdf	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-06-2016
Chilipad 1 Delft WVL C02_pdf	Overig bouwwerk bouwen,Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-06-2016
EPC gebouw 1 HR ketel basis_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Energiezuinigheid en milieu	23-06-2016
EPC gebouw 1 Hybride WP_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Energiezuinigheid en milieu	23-06-2016
EPC gebouw 2 HR ketel basis_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Energiezuinigheid en milieu	23-06-2016

Datum
07-02-2017
Ons kenmerk
20392392
Dossiernummer
201606721

EPC gebouw 2 Hybride WP_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Energiezuinigheid en milieu	23-06-2016
KLIC melding 16O009618 Chilipad_pdf	Overig bouwwerk bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Situatietekening Werk of werkzaamheden uitvoeren, Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-06-2016
Onderb ladder duurzame verstedelijking	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-06-2016
Ondertekend voorblad_pdf	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-06-2016
pve delft_V2_pdf	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-06-2016
rapportage ecobrain12122014_0000_pdf	Overig bouwwerk bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Energiezuinigheid en milieu, Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-06-2016
Rapportage externe veiligheid	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-06-2016
Verkennd bodemonderzoek 10-02-2016_pdf	Overig bouwwerk bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Energiezuinigheid en milieu, Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-06-2016
Watertoets Chilipad 1 10-02-2016_pdf	Overig bouwwerk bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Energiezuinigheid en milieu, Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	23-06-2016
1775 160622 BA KM Gebouw 1_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Welstand, Anders	23-06-2016
1775 160622 BA KM Gebouw 2_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Welstand, Anders	23-06-2016

Datum
07-02-2017
Ons kenmerk
20392392
Dossiernummer
201606721

1775 160622 BA-001 Situatie bestaand_pdf	Overig bouwwerk bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordering, Weg aanleggen of veranderen, Werk of werkzaamheden uitvoeren	Gegevens weg aanleggen of veranderen, Situatietek- ening weg aanleggen of veranderen, Gegevens werk of werkzaamhed- en uitvoeren, Situatietek- ening Werk of werkzaamhed- en uitvoeren	23-06-2016
1775 160622 BA-700_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailteken- ingen bouwen complexere bouwwerken	23-06-2016
1775-01 160622 BA-102_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailteken- ingen bouwen complexere bouwwerken	23-06-2016
1775-01 160622 BA-200_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailteken- ingen bouwen complexere bouwwerken	23-06-2016
1775-01 160622 BA-500 BB-ber_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Bruikbaarheid bouwwerk, Gezondheid complexere bouwwerken	23-06-2016
1775-02 160825 BA-00R.pdf	Overig bouwwerk bouwen	Anders	25-08-2016
1775-02 160622 BA-010_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailteken- ingen bouwen complexere bouwwerken	23-06-2016
1775-02 160622 BA-102_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailteken- ingen bouwen complexere bouwwerken	23-06-2016
1775-02 160622 BA-200_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailteken- ingen bouwen complexere bouwwerken	23-06-2016
1775-02 160622 BA-500_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Bruikbaarheid bouwwerk, Gezondheid complexere bouwwerken	23-06-2016

Datum
07-02-2017
Ons kenmerk
20392392
Dossiernummer
201606721

1775-02 160622 BA-900_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Bruikbaarheid bouwwerk	23-06-2016
1775-02 160622 BA-901_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Bruikbaarheid bouwwerk	23-06-2016
1775-02 160825 BA-950.pdf	1775-02 160825 BA-950.pdf	1775-02 160825 BA-950.pdf	25-08-2016
1775-02 160825 BA-951.pdf	1775-02 160825 BA-951.pdf	1775-02 160825 BA-951.pdf	25-08-2016
160719 geluidwering tussen ruimten_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Gezondheid complexere bouwwerken	19-07-2016
1e-verdieping_2016-06-24_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	19-07-2016
2e-verdieping_2016-06-24_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	19-07-2016
balkenrooster_2016-06-24_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	19-07-2016
dakoverzicht_2016-06-24_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	19-07-2016
palenplan_2016-06-24_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	19-07-2016
R1601132-RH_1_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	19-07-2016
R1601132-RY_1 - aangepast-signed_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	19-07-2016
statische berekening 2016-06-23_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	19-07-2016
1775-01 160719 B-00R Renvooi_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-07-2016
1775-01 160719 B-002 Situatie nieuw_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Situatietekening Werk of werkzaamheden uitvoeren	22-07-2016
1775-02 160825 BA-100.pdf	Overig bouwwerk bouwen	Brandveiligheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	25-08-2016

Datum
07-02-2017
Ons kenmerk
20392392
Dossiernummer
201606721

1775-02 160825 BA-101.pdf	1775-02 160825 BA-101.pdf	1775-02 160825 BA-101.pdf	25-08-2016
160719 plantoelichting_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Anders	22-07-2016
ONDERZOEK VLEERMUIZEN CHILIPAD DELFT.pdf	Overig bouwwerk bouwen	Anders	05-09-2016
hoofdtap GEBOUW 2_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Bruikbaarheid bouwwerk, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2016-08-22
vluchttap GEBOUW 2_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Bruikbaarheid bouwwerk, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2016-08-22
160823 B-200 Gevels-Doorsneden_pdf	Overig bouwwerk bouwen	Bruikbaarheid bouwwerk, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2016-08-24
Ecologisch werkprotocol	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Anders	2016-12-08
Inrichtingstekening	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Anders	2016-12-08

Hoogachtend,

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



R.M. Prevo
Afdelingshoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Bijlagen:

- ☐ Toelichting op besluit
- ☐ Mededelingen
- ☐ Ruimtelijke onderbouwing (Chilipad)
- ☐ Nota beantwoording zienswijzen

Datum
07-02-2017
Ons kenmerk
20392392
Dossiernummer
201606721

BEROEPSCLAUSULE

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

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

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

cc.:

Geesink Weusten Architecten
T.a.v.: de heer W. van Haren
Utrechtseweg 167
6812 AC ARNHEM

Datum
07-02-2017
Ons kenmerk
20392392
Dossiernummer
201606721

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 realiseren van 20 zorg- en 25 aanleunappartementen op de locatie Chilipad 1 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 23 juni 2016. Dit hebben wij gepubliceerd op <http://zoek.officiële bekendmakingen.nl> en in de lokale krant "Delftse Post".

Op 28 juni 2016 hebben wij u per brief verzocht om aanvullende gegevens. Wij hebben de gevraagde gegevens op 19, respectievelijk 22 juli ontvangen. De beslistermijn is daarom met 21 dagen opgeschort.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft de ontwerpbeschikking vanaf 8 september 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. De ingediende zienswijzen zijn in de "nota beantwoording zienswijzen" van een reactie voorzien. Deze nota beantwoording zienswijzen maakt onderdeel uit van het besluit en dient derhalve als ingelast en herhaald te worden gezien. De aangedragen zienswijzen hebben niet geleid tot andere besluitvorming.

Verklaring van geen bedenkingen

Omdat het project afwijkt van het geldende bestemmingsplan is voorafgaand van het verlenen van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad van Delft heeft op 2 februari 2016 de benodigde verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het project "Chilipad".

Informatieavond

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag is op 13 september 2016 een informatieavond 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 andere relevante stedenbouwkundige bepalingen) en redelijke eisen van welstand en het verder aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de bouwverordening.

Stedenbouwkundige bepaling

U heeft een bouwplan ingediend voor de nieuwbouw van 20 zorg- en 25 aanleunappartementen op de locatie Chilipad 1.

Datum
07-02-2017
Ons kenmerk
20392392
Dossiernummer
201606721

Dit ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Zuidwest deelgebied 3 (Tanthof)" van kracht is.

Uw plan is gesitueerd op een terrein dat volgens het bestemmingsplan de bestemmingen "maatschappelijk", "waarde archeologie I", "verkeer-wegverkeer" en "groen" heeft.

De locatie heeft in de bestemming "maatschappelijk" de aanduidingen "specifieke vorm van maatschappelijk – veehouderij" en "bedrijfswoning". Op grond van de specifieke aanduidingen is het bouwplan op deze locatie niet mogelijk. Ook valt een gedeelte van het nieuwe plan buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Daarnaast moet de huidige weg, aangegeven op de verbeelding met de bestemming "verkeer-wegverkeer" worden verbreed, waardoor een gedeelte in de bestemming "groen" valt. Een weg is in deze bestemming niet toegestaan.

Hoewel uw aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, krijgt u toch een omgevingsvergunning om het plan te realiseren zoals u heeft gevraagd. In de overwegingen van de activiteit "Strijdig gebruik" leest u waarom we deze toestemming geven.

Bouwverordening

- **Parkeren**

Op grond van het bepaalde in artikel 2.5.30, lid 1, van de bouwverordening moet u op eigen terrein zorgen voor voldoende ruimte om auto's te parkeren of te stallen. Op de locatie zijn voldoende mogelijkheden om op eigen terrein te realiseren. Uit de nota parkeernormen 2013 blijkt dat voor de ontwikkeling van het bouwplan 33 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Er wordt bij de ontwikkeling van het terrein voorzien in 33 parkeerplaatsen.

- **Bodem**

Op de locatie is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Wel zijn er op de locatie in de bovengrond (0-0,5 m-mv) twee verontreinigingssspots met concentraties boven de interventiewaarde aangetroffen. Ten aanzien van werkzaamheden in de betreffende verontreinigingssspots is een voorschrift aan de vergunning verbonden.

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 daarentegen 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, via het omgevingsloket worden ingediend bij de afdeling Vergunningen. De vereiste stukken zijn nader omschreven in de voorschriften van deze omgevingsvergunning.

Datum
07-02-2017
Ons kenmerk
20392392
Dossiënummer
201606721

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

Welstand

Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten van de gemeente Delft. De commissie heeft ons op 7 juli 2016 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.

Conclusie

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

3. Uitvoeren van werken/werkzaamheden

De gronden waar de werkzaamheden worden uitgevoerd zijn aangewezen als "archeologisch waardevol gebied". Op grond van het bestemmingsplan is het verboden om werkzaamheden uit te voeren zonder vergunning (Bestemmingsplan artikel 27, lid 3; Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, onder b).

Wij zijn van oordeel dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische resten kunnen voorkomen, uit de Romeinse tijd, Late Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd. De voorgenomen bodemverstorende werkzaamheden vormen een bedreiging voor deze resten. Er is dan ook nader onderzoek vereist.

Alvorens met de werkzaamheden aan te vangen dient dit onderzoek plaats te vinden. Aan deze vergunning zijn derhalve met betrekking tot het uitvoeren van de vervolgstappen voorschriften verbonden.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de activiteit "uitvoeren van werken/werkzaamheden" kan, op grond van artikel 2.11, eerste en tweede lid van de Wabo, worden verleend.

4. Strijdig gebruik

Zoals omschreven in de overwegingen bij Bouwen is uw (bouw)plan in strijd met de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Een omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wabo worden verleend, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo, 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 "Chilipad" dd. 5 september 2016 opgesteld. Wij beschouwen de ruimtelijke onderbouwing als motivering voor het afwijken van de ter plaatse geldende planologische regels. De ruimtelijke onderbouwing dient als ingelast en herhaald te worden gezien.

Datum
07-02-2017
Oms kenmerk
20392392
Dossiernummer
201606721

Samenvattend zijn wij van mening dat de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving door het bouwplan niet nadelig beïnvloed wordt. Het is tevens voldoende aannemelijk gemaakt dat de gebruiksmogelijkheden en de verblijfskwaliteit van de nabijgelegen gronden door dit bouwplan niet onevenredig worden aangetast.

In de ingebrachte zienswijzen zijn geen feiten en omstandigheden naar voren gebracht op grond waarvan ons oordeel over dit plan anders behoren te luiden.

Verder merken wij op dat wij veel gewicht toekennen aan de komst van de zorg en aanleunwoningen in dit gebied.

Na afweging van belangen concluderen wij dat wij medewerking kunnen en willen verlenen aan het toestaan van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

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

Datum
07-02-2017
Ons kenmerk
20392392
Dossiernummer
201606721

MEDEDELINGEN

1. Op grond van artikel 1.25 van het Bouwbesluit moet de aanvang en beëindiging van de werkzaamheden worden gemeld aan het bevoegd gezag. Dit kunt u doen door het indienen van een kort briefje met de melding "aanvang werkzaamheden" respectievelijk "voltooiing werkzaamheden" onder vermelding van het aanvraagnummer en/of dossiernummer op www.omgevingsloket.nl;
2. Alle meldingen en eventueel gevraagde en/of gewijzigde stukken moeten digitaal worden ingediend. Dit kan door middel van het indienen van de desbetreffende documenten of meldingen op www.omgevingsloket.nl. Zodra er iets wordt ingediend op desbetreffende dossier ontvangen wij automatisch een bericht vanuit het omgevingsloket.
3. Alle correspondentie met betrekking tot deze omgevingsvergunning moet worden voorzien van het dossiernummer en aanvraagnummer.
4. Vereisten aan tekeningen en berekeningen: zie hoofdstuk 2, paragraaf 2.3, artikel 2.8 t/m 2.12 van de Mor.
5. Indien er tijdens afwezigheid van een archeoloog bij de werkzaamheden tot dan toe onbekende restanten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze van archeologische waarde zijn, dient direct contact opgenomen te worden met Archeologie Delft via de in voorschrift [nummer] genoemde contactgegevens. Er zal een veldinspectie worden uitgevoerd, op basis waarvan wordt vastgesteld of nader onderzoek nodig is. Indien dit het geval is dient hiervoor tijd en ruimte te worden geboden. Het niet melden van dergelijke resten is een overtreding van artikel 53 van de Monumentenwet 1988.
6. Wij adviseren u om, voordat met de uitvoering van de werkzaamheden wordt aangevangen, nader overleg te plegen met de Arbeidsinspectie, District 4 en 5, Postbus 820, 3500 AV Utrecht (telefoon 030-2305600).
7. In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd (buren), die er mogelijk voor zorgen dat u geen of beperkt gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.
8. Voor het in gebruik nemen van de zorgwoningen moet vooraf een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruiken van het pand worden aangevraagd en verleend. Deze aanvraag kunt u doen op www.omgevingsloket.nl.

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.

Raadsbesluit

Datum : 2 februari 2017.
Registratie nr. : 2921029
BBV nr. : 2921024

Onderwerp : verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren 20 zorg- en 25
aanleunappartementen op de locatie Chilipad 1 te Delft

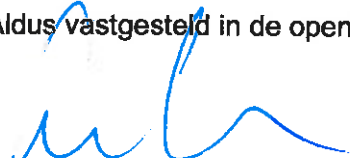
De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 20 december 2016;

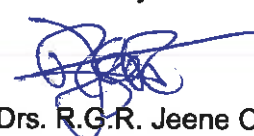
BESLUIT:

1. Een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor het project "Chilipad 1".
2. De nota beantwoording zienswijzen Chilipad vaststellen.
3. 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 2 februari 2017.


J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart

,burgemeester.


Drs. R.G.R. Jeene CMC

,griffier.

Ruimtelijke Onderbouwing

Chilipad

Ruimte Advies

05-09-2016

1.	Inleiding.....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Doel	2
1.3	Projectgebied	2
1.4	Vigerend bestemmingsplan.....	2
2.	Ruimtelijke en stedenbouwkundige context.....	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Beschrijving bouwplan	6
2.3	Stedenbouwkundige onderbouwing	7
2.4	Bezonningsstudie	8
2.5	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	8
3.	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4.	Omgevingsaspecten en onderzoeken	19
4.1	Water.....	19
4.2	Flora en fauna.....	19
4.3	Groen.....	20
4.4	Bodem	21
4.5	Geluid	21
4.5	Luchtkwaliteit	22
4.6	Externe Veiligheid.....	23
4.7	Milieuzonering.....	24
4.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	26
4.9	Kabels en leidingen.....	27
4.10	Archeologie	27
4.11	Cultuurhistorisch waardevolle structuren en bebouwing	27
5.	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	27
5.1	Inspraak en overleg	28
5.2	Financiële uitvoerbaarheid.....	29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bouwplan van Aannemersbedrijf 'Op t Hoog' ter plaatse van Chilipad 1 omvat de nieuwbouw van 20 intramurale woonzorgstudio's en 25 zelfstandige zorgappartementen op de gronden aan het Chilipad. Het gebied is rondom ontsloten met water en het Rio de Janeiro pad en Santiagopad. Het bouwplan voor zorgappartementen en woonzorgstudio's is in strijd met de regels uit het bestemmingsplan Zuidwest 3 (Tanthof). Voor de realisatie van dit zorgcomplex en zorgwoningen is een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing (ORO) nodig.

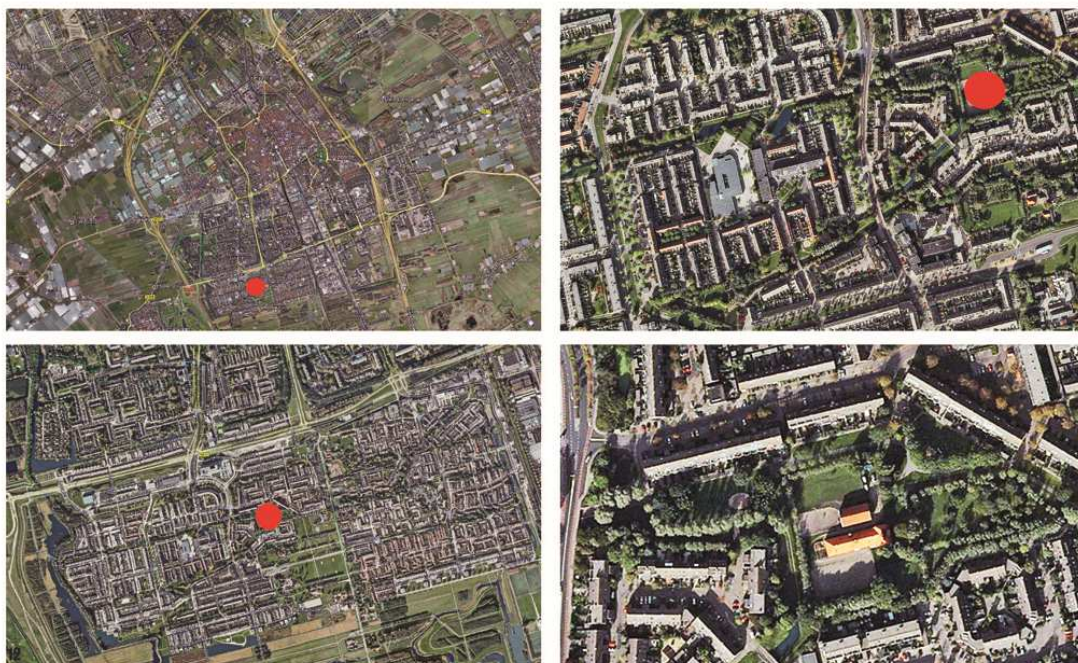
In dit document wordt een ruimtelijke onderbouwing gegeven op basis waarvan een ORO kan worden gevoerd, ten einde medewerking aan het bouwinitiatief te kunnen verlenen. De ruimtelijke onderbouwing geeft aan waarom de beoogde ontwikkeling past binnen de toekomstige bestemming van het gebied. Er wordt 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. Ook wordt het bouwplan getoetst aan de verschillende milieuaspecten en afgesloten wordt met een toetsing aan de uitvoerbaarheid.

1.2 Doel

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing biedt een onderbouwing voor de aangevraagde omgevingsvergunning voor de realisatie van 20 intramurale woonzorgstudio's en 25 zelfstandige zorgappartementen te Delft, kadastraal bekend als Gemeente Delft, sectie S, nummer 01367. De ontwikkelaar wil op het Chilipad 1 20 intramurale woonzorgstudio's en 25 zelfstandige zorgappartementen voor ouderen realiseren.

1.3 Projectgebied

De locatie Chilipad 1 in de wijk Tanthof in Delft bestaat uit een voormalige boerderij, manege en boomgaard en is gelegen in groene oase, een restant van de oude polderstructuur. Figuur 1 toont de ligging van het projectgebied in Delft en meer in detail.



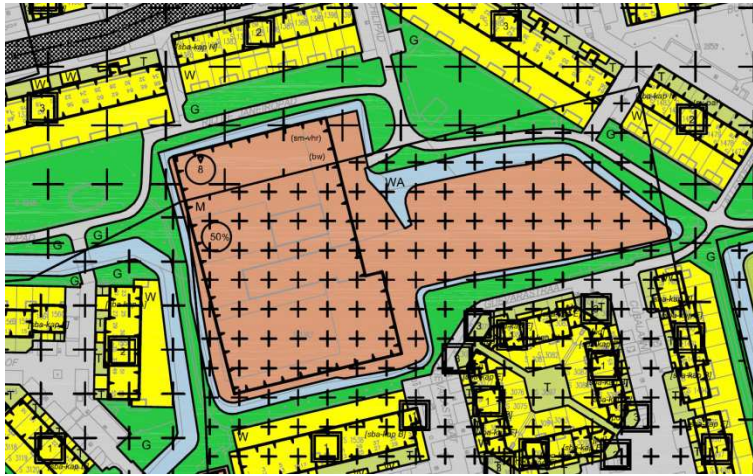
Figuur 1: Locatie Chilipad 1 (projectgebied) in Delft

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het projectgebied is het bestemmingsplan 'Zuidwest 3 ('Tanthof')' van toepassing. De gronden waarop het bouwplan is voorzien, hebben de bestemming Maatschappelijk, 'specifieke vorm van maatschappelijk – veehouderij'. Het bouwvlak mag voor 50% bebouwd worden en heeft een hoogtebeperking van 8 meter. In artikel 10 van het bestemmingsplan Zuidwest , Tanthof. Voor de gronden die aangewezen zijn als maatschappelijk geldt:

- a. Maatschappelijke voorzieningen

- f. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' een woonfunctie
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk -veehouderij' een veehouderij.



Figuur 2: Uitsnede van het geldende bestemmingsplan Zuidswet 3 ('Tanthof')

De ontwikkelaar wil op het Chilipad 1 20 intramurale woonzorgstudio's voor dementerende ouderen en 25 zelfstandige zorgappartementen voor ouderen realiseren. Op deze locatie zit geen aanduiding 'wonen', wonen is dus op in strijd met het bestemmingsplan. Voor de realisatie van de woningen is een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing (ORO) nodig.

2. Ruimtelijke en stedenbouwkundige context

2.1 Bestaande situatie

Tanthof is bedacht in een periode waarin de stedenbouw gericht is op de lopende, fietsende en spelende mens. Een 'huis met een tuin' en kleinschaligheid zijn kernbegrippen. Gezocht is naar dorpsse rust in de woonomgeving in de vorm van woonerven bestaande uit laagbouw, met in elkaar overvloeiende ruimten. De straten zijn kort en kronkelend. De auto is te gast.

Omgevingswaarde en landschap

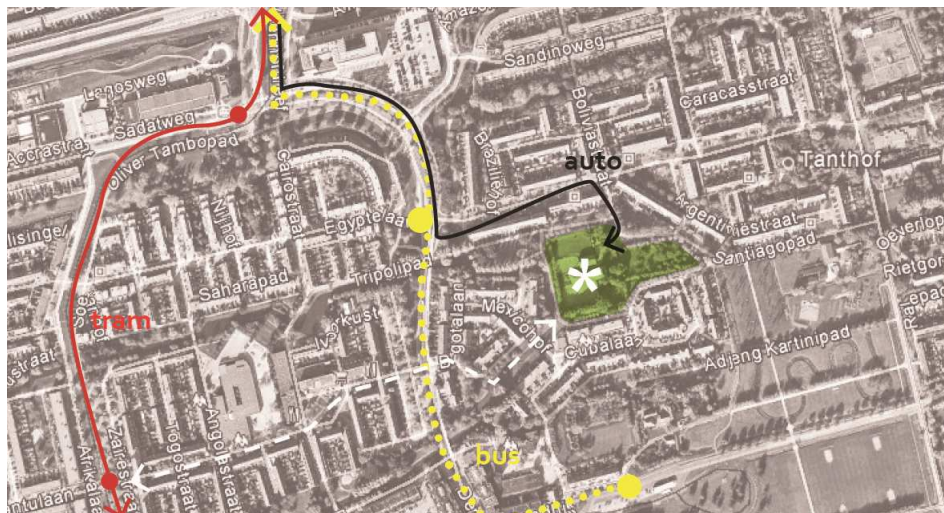
Rondom de buurten is het landschappelijke groen aanwezig in de kreekruggenstructuur in de wijk. De relatie en de verbinding tussen woonbuurten en het groen in en om de wijk is slecht. De straten zijn vaak hard en sober in contrast met de groene gebieden die de wijk dooraderen. De locatie is onderdeel van de groenstructuur in de wijk en onderscheidt zich van de rest van wijk door zijn groene karakter. De groene kwaliteit van de locatie is niet voelbaar vanuit de buurt, want het ligt verborgen achter de woningen en wordt begrensd door achterkanten en tuinen.

De boomgaard is niet publiek toegankelijk maar omsloten door een sloot. In het noord-westen is een buurtpark met spelvoorzieningen. De groenstructuur gaat door tot aan het Park Abtswoude en de groene omgeving ten Westen van Delft.



Ontsluiting

De locatie ligt verborgen achter woonbuurten en is daardoor moeilijk te vinden. Op dit moment is de toegang voor gemotoriseerd verkeer vanuit de noordkant, tussen twee woongebouwen door over een smal fietspad. In de omgeving wordt geparkeerd op eigen terrein (garages of in de voortuin) of langs de straat. Soms zijn de parkeerplekken op hoven geclusterd. Bij de huidige boerderij is het parkeren aan de noordoost kant geplaatst, direct bij de ingang. De overige randen van de locatie zijn omgeven door groen met hoge bomen.



Bebouwing omgeving

Typerend voor de stedenbouwkundige structuur van de wijk is dat er geen duidelijke hiërarchie of oriëntatie is. De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door gedifferentieerde rijen, meestal met een steil dak en verspringende gootlijn. Deels is het dak over twee woonverdiepingen naar beneden getrokken. Hierdoor lijken de gebouwen aan de straatkant lager dan aan de tuin, waar de rechte gevel hoger is om een betere relaties van de woonruimtes naar tuin en zon te bereiken (meestal op zuiden gericht). De bebouwing aan de noordkant van de locatie is in het algemeen hoger dan aan de zuidkant.

De boerderij vormt onderdeel van de grootschalige groenstructuur van Tanthof. Het ligt als een eilandje tussen de tuinen van de omgevende woonbebouwing. Het gebied ligt vanaf de straat gezien verborgen achter de woningen. De invulling van de kavel wordt meer door de landschappelijke elementen bepaald dan door de bestaande bebouwing eromheen.

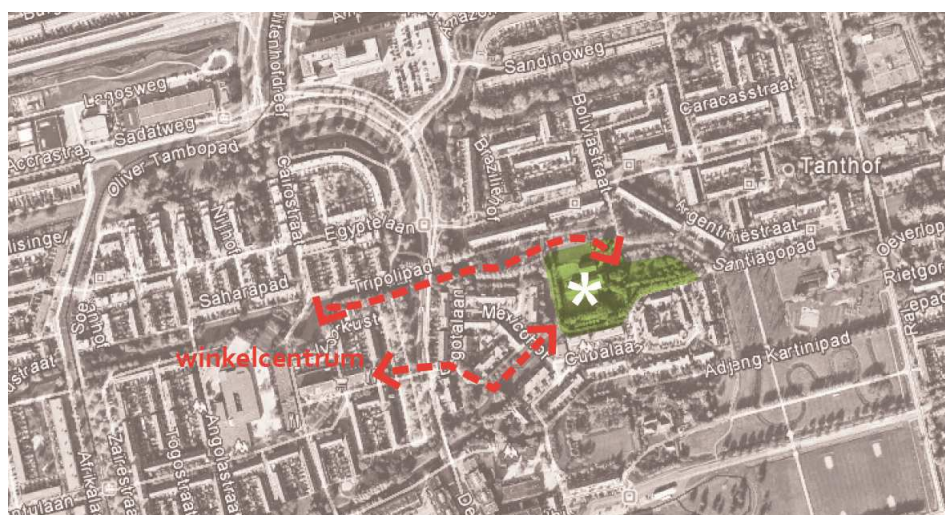


Funcies en voorzieningen

De locatie ligt in een buitenwijk, door de tram verbonden met het centrum en station van Delft. De dichtstbij zijnde tramhalte ligt op ca. 300 meter afstand, op een afstand waar makkelijk naartoe te lopen is. De bus stopt op ca. 150 meter van de locatie en is via het park te bereiken. De winkels liggen ook op loopafstand van zo'n 400 meter. Op een afstand van ca. 500 meter bevindt zich een eerstelijns- gezondheidscentrum.

Vooraf de landschappelijke kwaliteiten maken de locatie zo bijzonder. Deze groen-blauw structuren vormen dan ook de basis voor de herontwikkeling.

Gezien het toenemend aantal ouderen in Tanthof en het feit dat wijkbewoners er meer dan gemiddeld voor kiezen om in deze wijk ook bij verhuizing te blijven wonen, willen de gemeente en haar partners conform de 'Ontwikkelagenda Wonen en Zorg in Delft 2015-2018' (ook) in Tanthof de mogelijkheden voor wonen en zorg stimuleren. Voor de te ontwikkelen zelfstandige woningen geldt dat zij levensloopbestendig zijn tot minimaal het niveau van een 'rollatorwoning', conform het sterrenclassificatiesysteem Haaglanden. Tevens is van belang dat in of op korte afstand van de woning een scootmobiel veilig en droog gestald kan worden.



2.2 Beschrijving bouwplan

Ruimtelijk concept

Bij nieuwbouw zal er meer bebouwing komen dan de huidige boerderij. De verschillende kwaliteiten van de groen- en waterstructuur in de directe omgeving maken een compacte bebouwing wenselijk. Om het karakter van de locatie te versterken met het toevoegen van meer bebouwing is het 'Hameau concept' voorgesteld. Een hameau is een boerderijvorm met een compacte bebouwingsvorm rond een centraal erf in een rand van collectief groen, omgeven door openbaar water en groen. De bebouwing heeft een sterke relatie tussen binnen en buiten, zoals ook op een boerenerf. Parkeren vindt informeel en verspreid plaats op het erf. Dit concept is het uitgangspunt voor verdere uitwerking door de ontwikkelaar.



Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit een gebouw met 20 intramurale woonzorgstudio's voor dementerenden en twee stroken met bebouwing met totaal 25 zelfstandige zorgappartementen rond een centraal erf waar geparkeerd kan worden. De boomgaard blijft behouden. Het plan bevindt zich binnen de bestaande waterlopen van het huidige perceel. Rondom de bebouwing blijft een strook groen. De woningen in de stroken zijn georiënteerd naar het erf. De entrees bevinden zich aan een galerij aan de buitenzijde van het terrein. De entree van het centrale gebouw bevindt zich aan de zijde van de boomgaard.



Situatietekening van het beoogde bouwplan



Impressie van de toekomstige bebouwing

2.3 Stedenbouwkundige onderbouwing

Ruimtelijke uitgangspunten

Op basis van de gebiedsbeschrijving, de programmatische uitgangspunten en het voorstel voor het 'Hameau-concept' zijn in het Planuitwerkingskader de volgende ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten benoemd:

- compacte opzet bebouwing

Ruimtelijke onderbouwing: Chilipad 1

- [semi] gesloten bouwblok rond een erf
- sterk contrast tussen binnen(plaats) en buiten met aandacht voor de relatie tussen binnen(plaats) en buiten
- diverse hoogtes en gebouwen
- groene rand rondom de bebouwing
- max. 50% bebouwd binnen bouwvlak
- max. bouwhoogte 2 lagen plus een kap
- behoud van de boomgaard
- parkeren op eigen terrein (erf), niet in de boomgaard
- erf is meer dan parkeerterrein

Het bouwplan voldoet aan bovengenoemde punten.

2.4 Bezonningsstudie

Inleiding

Om inzicht te geven in de gevolgen voor de bezonning van omliggende gronden en panden is een serie bezonningstekeningen opgesteld (RHO, projectnummer: 400066.20151655, 24-03-2016), waarbij de nieuwe situatie inzichtelijk is gemaakt. Deze tekeningen geven een indicatie van de mogelijke schaduwwerking van de gebouwen in de nieuwe situatie op verschillende representatieve tijdstippen in het jaar.

De toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan Zuidwest 3 'Tanthof' bedraagt 8 meter, met afwijkingsbevoegdheid naar 9 meter. Het bouwplan voorziet in een bouwhoogte van 8,5 meter. De bouwmasa van het bouwplan is groter dan de bouwmasa die op dit moment aanwezig is (de boerderij), maar is kleiner dan hetgeen op basis van het bestemmingsplan is toegestaan.

Uitgangspunten

Voor de bezonningsberekeningen zijn de volgende data van belang en in beeld gebracht:

- 22 december: de dag dat de zon het laagst staat;
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in;
- 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in.

De bezonningstekeningen van 21 maart en 23 september kennen in principe dezelfde uitkomst.

Conclusie

Er gelden geen wettelijke normen voor de bezonning en schaduwwerking. Om te toetsen of een ruimtelijke ontwikkeling zorgt voor een onaanvaardbare schaduwwerking wordt in Nederland doorgaans gerefereerd aan de lichte TNO-norm voor bezonning.

In vergelijking met de huidige bebouwing binnen het plangebied, zal door toedoen van het nieuwe bouwplan een minimale vermindering van de bezonning optreden. Wanneer rekening gehouden zou worden met al bestaande beperkingen van de bezonning (zoals reeds aanwezige schuurtjes, bomen en erfscheidingen) zal er echter nauwelijks of geen sprake zijn van extra schaduw door toedoen van het bouwplan. Wanneer het nieuwe bouwplan wordt vergeleken met hetgeen volgens het bestemmingsplan is toegestaan, verbetert de bezonning van omliggende woningen.

Omdat niet of nauwelijks sprake is van verminderde bezonning, kan nog altijd voldaan worden aan de lichte TNO-norm van 2 mogelijke zonuren in de periode van 19 februari t/m 21 oktober. Er is geen sprake van onevenredige hinder door schaduwwerking van het bouwplan.

2.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Door Rho adviseurs is een onderzoek uitgevoerd naar de ladder voor duurzame verstedelijking (projectnummer 400066.20151621, d.d. 10 februari 2016). Hieronder is een samenvatting van het onderzoek opgenomen.

Toetsing initiatief aan rijksladder

Trede 1: regionale behoefte

De bouw van woningen die geschikt zijn voor senioren met een zorgvraag voorziet in een actuele regionale behoefte. De relevante woonregio is de regio Haaglanden.

De relevante regio en de behoefte zijn nader onderbouwd in hoofdstuk 3. Hieruit blijkt dat:

- er fors minder wordt gebouwd dan de kwantitatieve behoefte in de regio;
- kleinschalige ontwikkelingen (maximaal 50 woningen) die een inpassing in bestaand stedelijk gebied betreffen door de regio worden gezien als welkome aanvulling.
- er in Nederland en Haaglanden een grote vraag is naar voor senioren geschikte woningen;
- er in Delft een behoefte is geconstateerd van 3000 woningen in de categorie verzorgd wonen en nultreden-wonen.
- de ontwikkeling een aanvulling is op het bestaande aanbod in een relatief monofunctioneel en vergrijzend suburbaan grondgebonden woonmilieu;
- het project mede invulling geeft aan de grote vraag naar seniorenwoningen met zorg op afroep.
- het project aansluit op de zorgvraag van senioren waarvan verreweg het grootste deel in een rustige en vertrouwde omgeving wil wonen.

Trede 2: locatiekeuze

De locatie betreft een binnenstedelijke transformatielocatie. Op de locatie staat nu nog een boerderij/ manege. Op basis van het bestemmingsplan zijn al stedelijke functies mogelijk. 50% van het bouwvlak kan bebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 8 meter. Het bestemmingsplan maakt echter geen woon- en woonzorgfunctie mogelijk, waardoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Met de keuze voor een binnenstedelijke transformatielocatie wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking.

Trede 3: ontsluiting

Omdat de locatie voldoet aan stap 2 is toetsing aan de derde stap niet noodzakelijk.

De locatie is overigens passend ontsloten voor de woon(zorg)functie.

De locatie ligt op loopafstand van een bushalte (circa 150 meter) en op circa 300 meter van een tramhalte. Ook liggen winkelveorzieningen op circa 400 meter afstand.

De toegangsweg van de locatie wordt zodanig aangepast dat deze geschikt is voor het verkeer verbonden met de nieuwe functie. Op de locatie worden daarnaast voldoende parkeerplaatsen (30 stuks, zie ook paragraaf 3.4.4) aangelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing en de nadere onderbouwing in hoofdstuk 2 blijkt dat met de ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de rijksladder voor duurzame verstedelijking. Het rijksbeleid staat de ontwikkeling niet in de weg.

Toetsing aan de provinciale ladder

Lid 1

De actuele regionale behoefte aan (zorg)woningen is hierboven nader onderbouwd.

In dit geval wordt gebruik gemaakt van een binnenstedelijke transformatielocatie (boerderij/manege). Daarom is toetsing aan lid 1 sub 3 niet noodzakelijk.

Lid 2

De locatie valt onder de provinciale definitie van bestaand stads- en dorpsgebied. Het projectgebied is in de Visie Ruimte en Mobiliteit aangemerkt als 'beter benutten bebouwde ruimte'. Het project geeft hier invulling aan omdat sprake is van een intensievere benutting van stedelijk gebied.

Lid 3

De regionale woonvisie is door de provincie aanvaard en de ontwikkeling is hier ook in opgenomen (zie bijlage).

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de provinciale ladder. Het provinciaal beleid staat de ontwikkeling niet in de weg.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 2012

De Minister van Infrastructuur & Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040.

In de SVIR geeft het Rijk haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop het Rijk hiermee om zal gaan. Het Rijk richt zich in de SVIR met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen.

Conclusie:

Het bouwplan is in overeenstemming met de SVIR.

3.1.2 AMvB Ruimte (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt nationale ruimtelijke belangen uit onder meer de SVIR in regelgeving.

Conclusie:

Het bouwplan is met dit besluit in overeenstemming.

3.1.3 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben het Rijk, Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten een gezamenlijke strategie verwoord om aan de waterbergingsopgave te kunnen voldoen. Het NBW is meerder keren geactualiseerd. Hetgeen is afgesproken in het NBW moet doorwerken in structuurvisies en bestemmingsplannen. Daarnaast moeten in alle ruimtelijke plannen aandacht besteed worden aan de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Conclusie:

In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Daarmee wordt voldaan aan het NBW.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Visie Ruimte & Mobiliteit (VRM) en de Verordening Ruimte 2014

In de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), het Programma Ruimte en de daarbij horende Verordening Ruimte 2014 zijn de ruimtelijke doelstellingen en belangen van de provincie Zuid-Holland vastgelegd. De VRM biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld maar een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel en bevat flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. De VRM beoogt duidelijkheid te geven over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt.

De provincie hanteert vier 'rode draden' die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is,
- vergroten van de agglomeratiekracht,
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
- bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie richt zich op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met blijvende aandacht voor de kwaliteit. Bij nieuwe ontwikkelingen ligt het voor de hand om niet meteen de toevlucht te nemen tot nieuwe stedelijke uitbreidingen maar om eerst te kijken naar wat er al is, en of dat beter benut of opgewaardeerd kan worden. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De essentie van de rode draad 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving

hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag. Bij de rode draad 'verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit' gaat het om een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. De provincie streeft naar een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de kwaliteitskaart en uitgewerkt in richtpunten. Een ruimtelijke onderbouwing kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling indien de ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart.



Figuur 3: Uitsnede kwaliteitskaart VRM met indicatie plangebied

Op de kwaliteitskaart is het plangebied aangegeven met de aanduiding 'kwaliteit in stads- en dorpsgebied'. Als richtpunten voor steden geeft de VRM onder meer het volgende aan:

"Een brede waaier aan woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp. De hoogstedelijke centrumgebieden kennen een hoge bereikbaarheid en sterke identiteit. Ze bieden plaats aan (inter)nationale voorzieningen en bijzondere stedelijke woonmilieus."

Niet alleen worden 20 intramurale woonzorgstudio's en 25 zelfstandige zorgappartementen met de nieuwe onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk gemaakt, ook wordt de voormalige boomgaard opnieuw ingericht als nieuwe groenstructuur met een parkachtig karakter waardoor er een sterke groen- en waterstructuur in het gebied ontstaat. De ontwikkeling, waarin de ruimtelijke onderbouwing en de omgevingsvergunning in voorzien, sluiten bij de uitgangspunten van het provinciaal beleid aan.

Richtpunten ruimtelijke kwaliteit

Behoud en versterking leefkwaliteit van de bebouwde ruimte

De provincie zet in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwbouw binnen de bebouwde ruimte. Het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen een technische afweging (is het fysiek mogelijk om de woningbehoefte te accommoderen) maar bevat ook kwalitatieve elementen. Deze elementen zijn er vooral op gericht de leefkwaliteit van de inwoners te beschermen of zo nodig te versterken. Hieronder wordt verstaan:

- het belang van ruimtelijke kwaliteit,
- het behoud van voldoende groen binnen de bebouwde ruimte,
- de ruimtevraag vanuit klimaat, lucht, geluid, externe veiligheid, bodem, ondergrond en energie.

Al deze aspecten komen in het plan en in deze Ruimtelijke Onderbouwing nadrukkelijk aan de orde.

Functies

In het kader van het beter benutten van de beschikbare ruimte streeft de provincie naar een goede aansluiting op de veranderde vraag naar wonen en werken. De provincie streeft naar regionale afstemming van plannen voor wonen en werken en heeft in de Verordening Ruimte 2014 randvoorwaarden opgenomen voor het realiseren van nieuwe kantoren, woningen en detailhandel.

In de regio Haaglanden vindt ingevolge het provinciaal beleid afstemming van de gemeentelijke woningbouwplannen plaats. De bouw van de zelfstandige woningen voor dementerenden aan het Chilipad wordt bij de actualisatie van het regionale woningbouwprogramma meegenomen en is in overeenstemming met de uitgangspunten van het provinciale beleid. Verder is regionaal afgesproken dat elke aanvullende, niet in de woningbouwprogrammering opgenomen ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied (bsd) van minder dan 50 woningen een welkome aanvulling is en dit als regionaal afgestemd mag worden beschouwd.

Conclusie:

Het bouwplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het provinciaal beleid, zoals verwoord in de provinciale verordening en de provinciale structuurvisie.

3.2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland bevat de verplichting om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de SER-ladder of de 'ladder voor duurzame verstedelijking' te doorlopen. In paragraaf 2.4 is hierop ingegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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. Het Regionaal Structuurplan Haaglanden is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden tot 2020 (en soms 2030) en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals de bestemmingsplannen. Haaglanden kiest in het RSP voor een beperkte uitbreiding van het stedelijk gebied.



Figuur 4: Uitsneden (inclusief indicatie projectgebied) Regionaal Structuurplan Haaglanden (2008)

Conclusie:

Het plangebied is aangeduid met 'Vitaal en intensief benut stedelijk gebied' op de projectenkaart. Door het bouwen van 20 intramurale woonzorgstudio's en 25 zelfstandige zorgappartementen op deze locatie, wordt aan deze regionale doelstelling voldaan. De woningen passen binnen het regionaal beleid.

3.3.2 Waterbeheerplan 2016-2021, Hoogheemraadschap van Delfland

In het Waterbeheerplan 2016-2021 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld, die doorlopen tot 2021. Delfland zet in op integraal waterbeheer in dit sterk verstedelijkte deel van Nederland. Samen met de gemeenten en andere partners werkt Delfland aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig

watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen. Om doelen te bereiken, werkt Delfland samen met gebiedspartners. Delfland werkt ook aan het waterbewustzijn om de kosten van het waterbeheer waar mogelijk te verlagen en het draagvlak te vergroten voor het zelf nemen van maatregelen.

Het in het Waterbeheerplan beschreven beleid is vastgelegd in de Keur en de Legger. De Keur en de Legger bevatten de regels omtrent het water.

Voorgenomen ontwikkeling

De gevolgen die de voorgenomen ontwikkeling heeft op de waterhuishouding worden besproken in paragraaf 4.1.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ruimtelijke structuurvisie 'Ontmoetingen met Delft 2030' (2009)

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

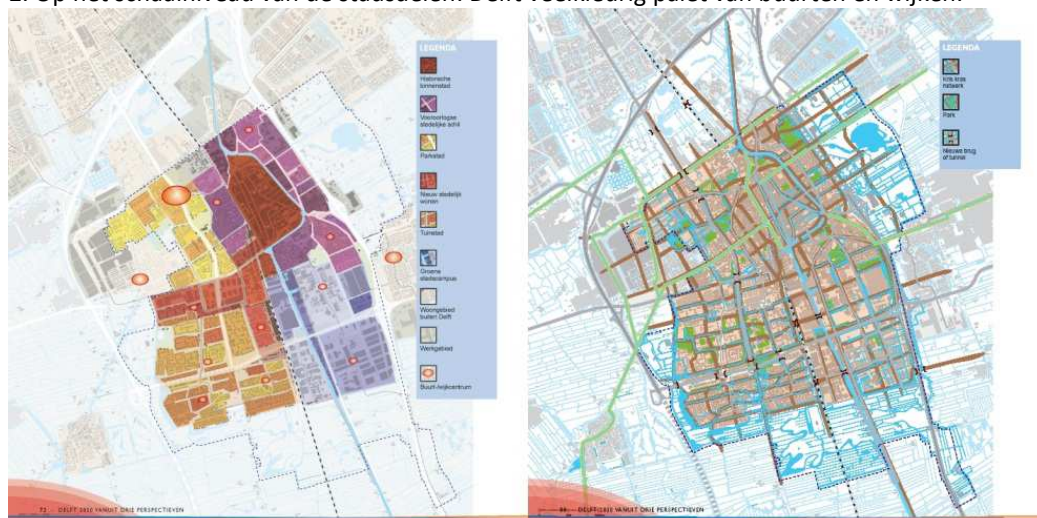
Delft is een gelaagde stad. De structuurvisie biedt voor Delft drie perspectieven. Deze perspectieven geven de gewenste toekomstrichting per schaalniveau:

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.

Tuinstad

In de RSVD is de zuidwest zijde van de stad met de wijken Tanthof, Buitenhof en Voorhof West omschreven als 'tuinstad' van Delft. Hier is een groenstedelijk woonmilieu te vinden. In deze wijken liggen portiekflats en galerijwoningen en eengezinswoningen met tuinen. Het stratenpatroon in de buurten met eengezinswoningen is fijnmazig en bevat veel bomen. Tussen de woningen liggen groene pleintjes met speelplekken.

Conclusie

Het bouwplan kent ten aanzien van deze beleidsambities geen knelpunten.

3.4.1 Wonen

Het gemeentelijke woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie Delft 2008-2020 (2008). Daarnaast werd in 2015 de Ontwikkelagenda wonen en zorg in Delft 2015 – 2018 vastgesteld.

3.4.1.1 Woonvisie 2008-2020

Het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie Delft 2008 – 2020. De Woonvisie is gericht op een betere afstemming van vraag en aanbod. Voor het behalen van de ambities uit de Woonvisie wordt ingezet op de realisatie van een forse bouw- en transformatieopgave tot 2020. Minimaal dienen er over in de genoemde periode 6.000 woningen te worden gebouwd, zowel gestapeld als grondgebonden, voor met name doorstromers, kenniswerkers (werknemers bij de TU of Delftse kennisbedrijven en young professionals/afstudeerders van de TU) ouderen en kwetsbare groepen. Uitgangspunt is hierbij de ontwikkeling van een hoogwaardige stedelijke woonkwaliteit met ruimte voor groen en ontmoetingsmogelijkheden voor jong en oud. Goede energieprestaties, een goed binnenklimaat en zorgvuldig materiaalgebruik zijn tevens uitgangspunten.

3.4.1.2 Ontwikkelagenda wonen en zorg in Delft 2015-2018

Delft heeft in 2014 een proces ingericht waarbij we de woningcorporaties, zorgaanbieders en de gemeente een analyse hebben gemaakt van de integrale opgave op het terrein van wonen en zorg waar we in Delft de komende periode voor staan. Dit zowel voor de ouderenzorg als de GGZ en de gehandicaptenzorg. Hierbij is ingespeeld op het landelijke beleid waar het gaat om wonen, zorg en vastgoed. Daarnaast is ook het voorzieningenniveau in relatie tot het wonen meegenomen.

De wijk Tanthof werd benoemd tot één van de aandachtsgebieden voor wonen en zorg. Dit zeker gezien de specifieke woningbouw (veel ééngezinswoningen en weinig appartementen), de forse toename van het aantal 65-plussers en het feit dat wijkbewoners er meer dan gemiddeld voor kiezen om in deze wijk ook bij verhuizing te blijven wonen.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat met het bouwplan voor het Chilipad aangesloten wordt bij het gemeentelijk woonbeleid. Daarnaast wordt ook ingespeeld op een concrete vraag zoals die is verwoord in de Ontwikkelagenda wonen en zorg.

3.4.2 Nota Groen 2012-2020

In 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders de Nota Groen Delft 2012-2020 en het daarbij horende Uitvoeringsprogramma nota Groen Delft 2012-2020 vastgesteld. Het beleid is niet bedoeld als bindend kader maar moet ervoor zorgen dat het groenbelang voldoende wordt betrokken bij ruimtelijke ontwikkelingen. Er wordt beschreven welke groene kwaliteiten in het plangebied bestaan, verloren gaan of worden toegevoegd. Het beleid is onder meer gericht op het versterken van biodiversiteit, goed openbaar groen en het handhaven van een evenwichtige verhouding tussen groen, bebouwing en verharding, gebaseerd op zowel de ruimtelijke, sociale, ecologische, economische en fysische waarden van groen. Het beleid streeft naar een samenhangend, verbonden en fijnmazig groen netwerk.

Uit de beleidsnota blijkt verder dat gestreefd wordt naar het omvormen van harde oevers naar een natuurvriendelijke inrichting, tenzij dat om stedenbouwkundige, technische of financiële redenen niet wenselijk is. Voor bomen geldt dat gestreefd wordt naar behoud. Mocht behoud of verplanten van bomen niet mogelijk zijn, dan geldt een (financiële) herplantplicht.

Het gebied bestaat in zijn huidige vorm uit enkele gebouwen met grasland, meerdere volgroeide bomen rond de woning en een fruitboomgaard. Het gebied is begrensd door een watergang. Vrijwel de gehele rand van de watergang is voorzien van geknotte bomen, met name knotwilgen. De boomgaard blijft behouden. De randen van het gebied met de bijbehorende bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Het erf met de parkeervoorzieningen wordt groen ingericht. Voor deze ontwikkeling verdwijnt een stuk grasland en kunnen enkele bomen niet behouden blijven. Daarvoor komt een ontwikkeling terug met een groene inrichting. Daarnaast wordt de boomgaard weer toegankelijker gemaakt zodat de beleving en daarmee de sociale waarde van het groen wordt verhoogd.

Conclusie:

Het bouwplan sluit aan bij de uitgangspunten uit de Nota Groen.

3.4.3 Lokaal verkeers- en vervoersplan 2005-2020 (LVVP)

In het LVVP zijn de wegen in de directe omgeving van het bouwplan, zoals bijvoorbeeld de Latijns-Amerikalaan benoemd als erftoegangswegen. De Latijns-Amerikalaan komt uit op de Derde Werelddreef die vanaf deze locatie in het LVVP is benoemd als gebiedsontsluitingsweg richting de Kruithuisweg. Ten aanzien van de ontsluiting van het plangebied op alle genoemde wegen zijn geen problemen te verwachten.

De verkeersgeneratie als gevolg van het plan is bovendien relatief laag, het gaat om tussen de 100 en 150 motorvoertuigen per etmaal (conform het CROW). Dit is goed te verwerken op de hiervoor genoemde wegen.

Conclusie:

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het verkeers- en vervoersplan.

3.4.4 Fietsactieplan II

Het beleid voor langzaam verkeer is vastgelegd in het Fietsactieplan II (2005-2010), vastgesteld in juni 2005. Er wordt gestreefd het fietsgebruik te stimuleren, de fiets een serieus alternatief te maken voor de auto en zo ook een bijdrage te leveren aan de bereikbaarheid van de stad, zodat Delft kan behoren tot de beste fietssteden van Nederland.

Het FAP-II past binnen het bredere LVVP. Het LVVP bevat verschillende maatregelen voor het langzaam verkeer die verband hebben met de bestemmingen op de verbeelding (plankaart):

- de wegcategorisering in het LVVP leidt tot toename van erftoegangswegen, waar een grotere mate van veiligheid voor voetgangers mogelijk is,
- binnen het project 'Kinderen veiliger door Delft' worden zogenaamde 'Kindlinten' gerealiseerd: routes waarlangs kinderen zelfstandig, veilig én prettig naar allerlei opvang, onderwijs en vrijetijdsvoorzieningen kunnen lopen en fietsen,
- het project 'Voetgangersroute' beoogt de verkeersveiligheid voor ouderen te bevorderen, waarbij bijvoorbeeld belangrijke looproutes voor de doelgroep aan bod komen.

Tot de gebruikte richtlijnen voor het ontwerpen van voorzieningen voor langzaam verkeer behoren onder andere de ontwerprichtlijnen voor de toegankelijkheid van gehandicapten en minder validen.

Conclusie:

Het Chilipad is in het Fietsactieplan benoemd als onderdeel van het wijknetwerk. Het wijknetwerk is echter een ondergeschikt netwerk, waar geen specifieke eisen aan zijn gekoppeld. Hierdoor zijn vanuit het aspect fiets geen bezwaren.

De toegangsweg zal in de toekomst worden verbreed tot 5,10 meter, dezelfde breedte als het Chilipad heeft ter hoogte van de Latijns-Amerikalaan. Daarmee voldoet het aan de richtlijnen van het CROW.

3.4.5 Nota Parkeernormen 2013

De gemeente Delft heeft op 11 juni 2013 de nota Parkeernormen 2013 vastgesteld. In deze nota staat hoe voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte bij bouwontwikkelingen (nieuwbouw, verbouw of functiewijziging).

Het parkeerbeleid van de gemeente is erop gericht om binnen haar mogelijkheden voor alle doelgroepen in de stad voldoende parkeerplaatsen beschikbaar te hebben en om eventuele schaarste aan parkeerruimte op een zo goed mogelijke wijze te verdelen. Bij allerlei nieuwe bouwontwikkelingen hanteert de gemeente een breed scala aan parkeernormen om ervoor te zorgen dat het parkeren van auto's in de nabije toekomst mogelijk is.

In de nota Parkeernormen 2013 wordt beschreven hoe de gemeente de parkeernormen in de praktijk inzet. De nieuwe parkeernormen zijn aangepast aan de hedendaagse inzichten. De parkeernormen hebben als basis de parkeerkencijfers van het landelijke kenniscentrum CROW. Deze kencijfers zijn op basis van landelijk onderzoek tot stand gekomen en geven een zo goed mogelijke indicatie van de werkelijke parkeerbehoefte bij de onderscheiden functies.

De nota Parkeernormen 2013 is een toekomstvast, gebiedsgericht en flexibel parkeernormenbeleid. Toekomstvast, zodat voorkomen wordt dat de omgeving van een bouwontwikkeling wordt opgezadeld met een parkeerprobleem. Gebiedsgericht om zo efficiënt mogelijk om te gaan met schaarse ruimte en flexibel zodat rekening gehouden kan worden met lokale omstandigheden.

In het bouwplan is uitgegaan van 20 intramurale zorgwoningen en 25 aanleunwoningen. In de Nota Parkeernormen 2013 zijn daarvoor onderstaande parkeernormen opgenomen. De betreffende ontwikkeling ligt conform de nota in de rest van Delft.

Functie	Ondergrens (per eenheid)	Bovengrens (per eenheid)
Intramurale zorgwoning	0,5	0,7
Aanleunwoning	0,8	1,7

Uitgaande van de parkeernorm komt de totale parkeerbehoefte van het plan op 30 parkeerplaatsen (20 x 0,5 + 25 x 0,8). In het plan zijn 30 parkeerplaatsen voorzien en aangevraagd, in het plan is voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen aan te leggen, hiermee wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen 2013.

Conclusie:

Toetsing van het bouwplan vindt plaats aan de nota Parkeernormen 2013. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de in de nota Parkeernormen 2013 opgenomen beleidsregels. Op grond van het bouwplan is voldoende ruimte beschikbaar voor het realiseren van parkeervoorzieningen.

3.4.5 Nota hoogbouw

In 2005 is de nota "Bouwhoogten Delft" vastgesteld. In de nota zijn de mogelijkheden voor nieuwe hoogbouw onderzocht en vastgelegd. De nota is een leidraad om bij projecten een goede afweging te

kunnen maken over bouwhoogte en schaal. In de nota is geen 'kant en klare receptuur' opgenomen voor de toe te passen bouwhoogte omdat de stad daarvoor een te dynamisch en complex geheel is. In de nota zijn voor gebieden indicatieve hoogten opgenomen. De nota gaat er vanuit dat de maximale hoogte wordt bepaald bij de totstandkoming van bestemmingsplannen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt geen hoogbouw mogelijk. De maximale hoogte van het bouwplan bedraagt 8,5m.

3.4.6 Waterplan Delft, een blauw netwerk (2000)

Het Waterplan is gericht op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer. Vanuit een integrale visie op duurzaam stedelijk waterbeheer en rekening houdend met de specifieke situatie in Delft (kansen en knelpunten) beschrijft het Waterplan de ambities en doelstellingen voor de Delftse wateren op de lange termijn.

Duurzaam waterbeheer richt zich op het realiseren van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Gezond wil zeggen: een watersysteem met een waterkwaliteit en een ecologische kwaliteit die past bij de (natuurlijke) situatie ter plaatse. Veerkrachtig betekent dat verstoringen door bijvoorbeeld extreme regenval of incidentele verontreiniging relatief gemakkelijk kunnen worden opgevangen en dat systemen zich relatief gemakkelijk kunnen herstellen van ecologische verstoringen, zoals achteruitgang of (lokaal) zelfs volledig verdwijnen van soorten. Binnen de mogelijkheden die gezonde en veerkrachtige watersystemen bieden wordt een duurzaam gebruik van watersystemen (onder meer recreatie en scheepvaart) zoveel mogelijk bevorderd.

Bij duurzaam waterbeheer worden water, ecologie en ruimtelijke ordening in samenhang gezien, gebruikmakend van de 'natuurlijke' karakteristieken en de ligging van de watersystemen in het omringende landschap. Het betekent dat wordt aangesloten bij natuurlijke processen (water als ordenend principe) en bestaande ecologische structuren, en dat hiermee rekening wordt gehouden bij de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld bij herinrichting van woonwijken en bij nieuwbouw.

Conclusie:

Voor de ontwikkeling wordt geen water gedempt. Feitelijk neem de verharding toe (planologisch echter niet) en het gebied is bekend met hoge grondwaterstanden. De waterkwaliteit van de omliggende watergang is matig door beperkte doorstroming en veel bladval. Om aan te sluiten bij de doelstellingen van het waterplan worden maatregelen genomen om wateroverlast te voorkomen en de waterkwaliteit waar mogelijk te verbeteren

3.4.7 Waterstructuurvisie (2006)

De Waterstructuurvisie heeft als doel het verbeteren van de waterkwaliteit en het realiseren van de benodigde bergingscapaciteit (zowel wateroverschotten als tekorten in droge perioden) zijn daarbij uitgangspunt. In de waterstructuurvisie wordt voor wat betreft de waterberging aangesloten bij het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap hanteert het 'standstill-beginsel'. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen niet leiden tot een verslechtering van de waterhuishouding. Indien er waterberging gecompenseerd moet worden, wordt met behulp van de Watersleutel een berekening gemaakt om te bepalen hoe groot de compensatie moet zijn.

Conclusie:

De watergang om het plangebied maakt onderdeel uit van de waterstructuur in de Tanthof. Dit is een gebiedseigen watersysteem. Er ligt vanuit de waterstructuurvisie geen wens of eis om water in het plangebied te wijzigen om daarmee de waterstructuur te verbeteren. Indien er water aangelegd wordt voor de invulling van de wateropgave dient dit aan te sluiten op de bestaande waterstructuur. Dit is in de huidige plannen goed mogelijk. Het plan is niet in strijd met de waterstructuurvisie.

4. Omgevingsaspecten en onderzoeken

4.1 Water

Veiligheid en Waterkeringen

Het plangebied ligt in de Lage Abtwoudse Polder. In het plangebied of de directe omgeving daarvan zijn geen waterkeringen aanwezig.

Waterberging

In de huidige situatie zijn twee gebouwen aanwezig en is het plangebied verder grotendeels onverhard. Planologisch was een bebouwingsoppervlak van circa 2300 m² toegestaan. In de nieuwe situatie wordt circa 2000m² bebouwd. Planologisch is er dus geen toename aan verharding.

Waterkwaliteit

Het plangebied wordt omsloten door een watergang. Dit betreft een ringsloot die via een duiker is aangesloten op het omliggende watersysteem. De kwaliteit van de watergang is matig. Doordat de verbindingsduiker te klein is vindt er onvoldoende doorstroming plaats. Daarnaast is er veel bladval van de bomen langs het water.

Om te voldoen aan de doelstelling van het waterplan van Delft; een gezond watersysteem passen bij de kwaliteit van de omgeving dient te worden gezocht naar mogelijkheden om de waterkwaliteit te verbeteren door bijvoorbeeld de doorspoeling met regenwater en/of extra aansluiting op het watersysteem.

Grondwater

De wijk waar de ontwikkeling in ligt is bekend met grondwateroverlast. Tijdens de grondwaterbemonstering is de grondwaterstand bepaald op 0.50 m-mv. In de directe omgeving zijn twee monitoringspunten van het grondwatermeetnet van de Gemeente Delft aanwezig. Op beide punten is de grondwaterstand hoog namelijk 50-60 cm beneden maaiveld.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met grondwaterstijging vanwege de stopzetting van de grondwateronttrekking Delft Noord. Bij de ontwikkeling dient dus rekening gehouden te worden met hoge grondwaterstanden.

Afvalwater en riolering

In het plangebied is een gescheiden riolering aanwezig. De nieuwe ontwikkeling dient aangesloten te worden op het vuilwaterriool. Uitgangspunt is dat het hemelwater wordt verwerkt op het eigen terrein. Of dit wordt vastgehouden of vertraagd wordt afgevoerd is afhankelijk van de gewenste wijze van verwerking van het hemelwater.

Beheer en onderhoud

Het plangebied wordt omsloten door een watergang. Voor het gedeelte van deze secundaire watergang dat binnen het plangebied ligt, geldt dat de eigenaar verantwoordelijk is voor het schoonhouden ervan.

Conclusie

Om wateroverlast te voorkomen moet rekening gehouden worden met de aanwezige hoge grondwaterstanden en mogelijkheden gecreëerd worden om het hemelwater voldoende af te voeren zonder dat daarbij overlast in de directe omgeving ontstaat. Het plan voorziet in het afvoeren van hemelwater op de omliggende watergang en een infiltratiepakket onder het parkeerterrein. Hiermee is voldoende voorzien in de waterberging.

4.2 Flora en fauna

Inleiding

Het plangebied bestaat uit twee delen. Een deel met een naoorlogse boerderij met stallen met weiland en een ander deel met een oude fruitboomgaard. Het gehele plangebied is omzoomd met een watergang met daarlangs knotbomen (met name knotwilgen met extensieve onder begroeiing. Voor de woning staan meerdere volgroeide bomen. De stallen zijn al enkele jaren niet meer in gebruik als stal. De bebouwing wordt gesloopt om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Quick Scan

Voor deze ontwikkeling is een Quick scan uitgevoerd door de Zoogdierenwerkgroep Zuid-Holland. Naast bronnenonderzoek heeft op 31 januari 2016 een veldbezoek plaatsgevonden met als doel het onderzoeksgebied te beoordelen op habitatgeschiktheid voor beschermde soorten.

Resultaten:

Flora

In een waterput voor de woning zijn meerdere tongvarens (tabel 2) aangetroffen. Er geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet indien gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Beschermde soorten of een geschikte biotoop voor andere soorten worden uitgesloten.

Vogels

Beschermde soorten zijn niet uit te sluiten. Nader onderzoek dient uit te wijzen of er (nesten van) beschermde vogels in het plangebied aanwezig zijn.

Vissen

Voor de ontwikkeling zijn nu geen plannen om aanpassingen in de watergang uit te voeren. Indien er gewerkt wordt in de watergang moet nagegaan worden of dit effect heeft op de beschermde flora en fauna.

Zoogdieren

Het plangebied werd geschikt geacht voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Daarnaast is (de omgeving van) het plangebied geschikt als foerageergebied. Er is nader onderzoek gedaan om de aanwezigheid van verblijfplaatsen uit te sluiten.

Amfibieën

Op basis van de biotoop is er in potentie alleen verblijfplaatsen (overwintering) van gewone soorten (tabel 1) te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet. De zorgplicht blijft te allen tijde van toepassing.

Reptielen

Er komen geen beschermde reptielen in de directe omgeving voor. Op basis van biotoop zijn er geen strikt beschermde soorten te verwachten. Geschikte biotoop of beschermde soorten worden uitgesloten.

Ongewervelden

Op basis van de biotoop zijn geen tabel 2 of 3 soorten te verwachten. De zorgplicht blijft te allen tijde van toepassing. Geschikte biotoop of beschermde soorten worden uitgesloten.

Vervolgonderzoek

Naar aanleiding van de quickscan is vervolgonderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde vogels en vleermuizen (zie onderzoek Stichting Zoogdierenwerkgroep Zuid-Holland d.d. 5 september 2016). Er zijn drie locatiebezoeken geweest, in het voorjaar, in de zomer en in het najaar.

Uit dit onderzoek bleek dat huismussen of andere vogels geen verblijfplaatsen hebben in het plangebied.

Vleermuizen blijken wel in het gebied te foerageren, maar niet te verblijven. De werkzaamheden op het terrein, de kap van 5 bomen en de sloop van de gebouwen, zal daarom geen negatieve gevolgen hebben voor de vleermuizen.

Onderzoek naar overige soorten was niet nodig.

Conclusie

De tongvaren is beschermd. Werkzaamheden nabij de tongvaren zullen daardoor uitgevoerd moeten worden conform de door de minister goedgekeurde gedragscode.

Andere beschermde soorten zoals vleermuizen en vogels hebben geen rust- of verblijfplaatsen binnen het plangebied en worden ook niet geschaad door de beoogde werkzaamheden.

Het plan is daarmee in lijn met de Flora- en faunawet. Wel is de zorgplicht en de gedragscode van toepassing op het uitvoeren van de werken.

4.3 Groen

In het plangebied zal als gevolg van de ontwikkeling een groot deel van het weiland en enkele bomen niet behouden kunnen blijven. De nieuwe ontwikkeling concentreert zich in het midden van het gebied zodat er ruime groene randen om de ontwikkeling blijven bestaan. Het binnenerf wordt ook

groen ingericht met gras, enkele bomen en het parkeren wordt voorzien van waterdoorlatende verharding. Het gebouw met de intramurale zorgstudio's wordt volledig omzoomd door een groen gebied.

De groene uitstraling van het gebied wordt zoveel als mogelijk behouden. De boomgaard blijft in zijn huidige vorm bestaan. Deze is de afgelopen jaren niet onderhouden. Er zal wel onderhoud plaats vinden om de gaard voor de toekomstige bewoners toegankelijk te maken. De beleving en toegankelijkheid van groen neemt daardoor toe.

De ontwikkelaar is voornemens om nestvoorzieningen voor o.a. vleermuizen en vogels in de ontwikkeling op te nemen.

Conclusie

De kwantiteit van het groen in het gebied neemt als gevolg van de ontwikkeling af. Dit betreft voor een zeer groot deel intensief gemaaid grasland. Het groen wat daarvoor terug komt heeft een hogere kwaliteit. Daarnaast wordt het groen toegankelijker voor een groter aantal mensen. De belevingswaarde en ruimtelijke kwaliteit neemt daarmee toe. Daarnaast biedt het ook meer potentie om de ecologische kwaliteit te verhogen. Het plan voldoet daarmee aan de Nota Groen 2012-2020

4.4 Bodem

In het kader van de omgevingsvergunning dient inzicht gegeven te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Bouw kan pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. De bodemonderzoeken voor eventuele nieuwe (vervangende) bouwactiviteiten mogen niet te oud zijn en moeten een vastgestelde informatie kwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Er is in het plangebied onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit. Daarbij zijn twee verontreinigingsspots zijn aangetroffen waarbinnen de interventiewaarden worden overschreden. Beide spots zijn kleiner dan 25 m³ en het totale volume van beide spots is eveneens minder dan 25 m³. Dat betekent dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging.

Er is ook geen asbest aangetroffen in puin en/ of grond en het grondwater is niet verontreinigd. Een saneringsplan (BUS melding) is daarmee niet nodig.

De bodemkwaliteit staat daarmee verlening van de omgevingsvergunning niet in de weg. Wanneer de verontreinigingsspots op de plek liggen van de ontwikkeling, dient er in ten behoeve van de bouw/ aanleg een Plan van Aanpak te worden opgesteld.

4.5 Geluid

Bestaande situatie

Op grond van het gestelde in hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder ligt het plangebied binnen de geluidszones van de Kruithuisweg en de Derde Werelddreef. De andere wegen rondom het plangebied, waaronder de Latijns-Amerikalaan, de Mexicohof, de Cubalaan en de Guévarastraat, kennen een maximumsnelheid van 30 km/uur of zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Zij hebben daarom geen geluidzone.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een geluidzone of in de nabijheid van andere geluidsbronnen, zoals spoorwegen of industriële inrichtingen. Hiervan zal het dan ook geen relevante geluidsbelasting ondervinden.

Beleid en onderzoek

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan onderzoek moet worden gedaan naar de geluidsbelasting van te projecteren woningen vanwege omliggende gezoneerde geluidsbronnen. Indien de geluidsbelasting vanwege deze bronnen hoger is

dan de toepasselijke grenswaarde (in geval van wegverkeer 48 dB), dient het onderzoek tevens betrekking te hebben op de mogelijkheid de betreffende overschrijding(en) weg te nemen door het treffen van geluidsreducerende maatregelen. De geluidsbelasting vanwege wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt of die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied, is uitgezonderd van toetsing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op grond van jurisprudentie dienen deze wegen, voor zover relevant, wel te worden betrokken in het onderzoek.

Voor overschrijdingen van de grenswaarde die niet redelijkerwijs kunnen worden weggenomen, bestaat de mogelijkheid deze, binnen bepaalde grenzen en onder bepaalde voorwaarden, een vaststelling van hogere waarden. De vast te stellen hogere waarde mag niet hoger zijn dan de maximale ontheffingswaarde. Voor binnen de bebouwde kom te projecteren woningen bedraagt de maximale ontheffingswaarde vanwege een aanwezige weg, niet zijnde een auto(snel)weg, 63 dB. Voor wat betreft de voorwaarden die de gemeente Delft verbindt aan de vaststelling van hogere waarden is het Beleid hogere waarden Wet geluidhinder d.d. april 2013 van toepassing.

Gewenste ontwikkeling

De toekomstige geluidsbelasting van de voorgenomen nieuwbouw vanwege de omliggende wegen is berekend conform Standaardrekenmethode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en gerapporteerd in het document 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï woonzorgstudio's en aanleunwoningen Chilipad 1 te Delft' van De Roever Omgevingsadvies, met documentnummer 20160085/C02/RK d.d. 19 februari 2016. In het onderzoek is tevens aandacht besteed aan de invloed van de wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt of die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege elk van de gezoneerde wegen (Kruithuisweg en Derde Wereldreef) aanzienlijk lager is dan de grenswaarde van 48 dB. Verder blijkt uit het onderzoek dat de niet-gezoneerde wegen met name ter plaatse van de gevels langs de zuidelijke en oostelijke plangrens een relevante bijdrage leveren aan de gecumuleerde geluidsbelasting, variërend van 3 tot 6 dB. De gecumuleerde geluidsbelasting van het bouwplan is hiermee echter nog steeds lager dan genoemde grenswaarde, ook zonder toepassing van de aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Conclusie

De geluidsbelasting van de voorgenomen nieuwbouw vanwege wegverkeer voldoet aan de wettelijke grenswaarde. De omliggende niet-gezoneerde wegen leiden ter plaatse van het bouwplan niet tot een onaanvaardbaar akoestisch klimaat. Het aspect geluid vormt derhalve geen knelpunt voor de gewenste ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

Beleid en onderzoek

Wet milieubeheer

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

1. wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
2. een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
4. het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Bij Titel 5.2 Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen. De volgende AMvB's en regelingen zijn of kunnen relevant zijn bij luchtkwaliteitsonderzoeken:

1. AMvB en Regeling niet in betekenende mate bijdragen;
2. Regeling projectsaldering 2007;
3. Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007;
4. Besluit Gevoelige bestemmingen.

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

In de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl2007) zijn regels vastgelegd voor de wijze van uitvoering van luchtkwaliteitsonderzoeken. Bepaald is onder andere waar en hoe de luchtkwaliteit vastgesteld dient te worden. Tevens is vastgelegd dat gebruik gemaakt dient te worden van enkele generieke invoergegevens welke jaarlijks worden vastgesteld. Tot deze gegevens behoren onder andere de achtergrondconcentraties, de emissiefactoren voor het wegverkeer en de meteorologie.

Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan/project draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³. Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen.

In de onder het Besluit NIBM vallende Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is tot slot een aantal categorieën van plannen (projecten) opgenomen waarvoor tot een bepaalde omvang zonder meer geldt dat deze plannen niet in betekenende mate bijdragen. Blijft de ontwikkeling binnen de voor deze categorieën opgenomen grenzen, dan is het project per definitie niet in betekenende mate, hoeft dit niet met berekeningen te worden aangetoond en hoeft ook in dat geval verder geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

Gewenste ontwikkeling

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing biedt een onderbouwing voor de aangevraagde omgevingsvergunning voor de realisatie van 20 intramurale woonzorgstudio's en 25 zelfstandige zorgappartementen te Delft. Deze ontwikkeling blijft ruim onder de grens van 1500 woningen per ontsluitingsweg en valt daarmee binnen de, in de Regeling NIBM, gedefinieerde lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Wet milieubeheer titel 5.2 ('Wet luchtkwaliteit'), kan deze ontwikkeling zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook uit de Grootschalige Achtergrondconcentraties Nederland (GCN) en resultaten van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) blijkt dat er geen overschrijdingen zijn voor NO₂ en PM₁₀.

Conclusie

Ten behoeve van het bouwplan is onderzoek verricht naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit (De Roever Omgevingsadvies, documentnummer 20160088/CO₂/RK, d.d. 16 februari 2016). Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Ook de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ worden niet overschreden. De achtergrondconcentratie voor NO₂ bedraagt ter plaatse 25,3 µg/m³. De achtergrondconcentratie voor PM₁₀ bedraagt ter plaatse 21,9 µg/m³.

4.6 Externe Veiligheid

Bestaande situatie

De locatie Chilipad in de wijk Tanthof in Delft bestaat uit een voormalige boerderij, manege en boomgaard.

Beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die derden lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportassen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, is regelgeving hieromtrent vastgelegd in verschillende besluiten en regelingen:

- Risicovolle inrichtingen: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Transportassen voor gevaarlijke stoffen: Besluit externe veiligheid transport (Bevt);
- Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De risico's van risicobronnen dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Binnen een PR 10-6 /jaar contour zijn geen kwetsbare objecten toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour als een richtwaarde. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. De hoogte van het groepsrisico moet berekend en verantwoord worden wanneer binnen het invloedsgebied van een BEVI-inrichting een ruimtelijk besluit genomen wordt, ook wanneer het bestemmingsplan conserverend is. Voor transportassen geldt een uitzondering: hier is groepsrisicoverantwoording alleen verplicht wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Onderzoek

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is onderzoek verricht naar externe veiligheid (Agel Adviseurs, projectnummer 20160180, d.d. 21 april 2016).

In de omgeving van het plangebied bevinden zich op ruime afstand de N470 (Kruithuisweg), rijksweg A4 en de rijksweg A13. Dit is weergegeven in de onderstaande afbeelding. Het groepsrisico van snelwegen wordt, conform de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, enkel berekend met de stofcategorie GF3 (brandbaar gas). Het invloedsgebied van GF3 is slechts 355 meter en reikt tot de noordelijke woningen binnen het plangebied. Het scenario voor zeer brandbare gassen is daarmee relevant voor 11 aanleunwoningen. Gezien de afstand tot de bron van een mogelijk ongeval, is de kans op secundaire branden in het plangebied minimaal. Vanuit oogpunt van zelfredzaamheid biedt schuilen in het gebouw (mits ramen, deuren en ventilatie afgesloten kan worden) voldoende veiligheid. Evacueren kan via de vluchtroutes aan de zuidzijde van het gebouw. Deze liggen derhalve van de risicobron af.

Het groepsrisico van de snelwegen zal niet veranderen. Ook overschrijdt het groepsrisico van de snelwegen de oriëntatiewaarde niet. Verantwoording van het groepsrisico is daarom, conform de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, niet verplicht.

Conclusie:

Externe veiligheid leidt niet tot knelpunten en daarmee niet tot een belemmering voor het bouwplan.

4.7 Milieuzonering

Inleiding:

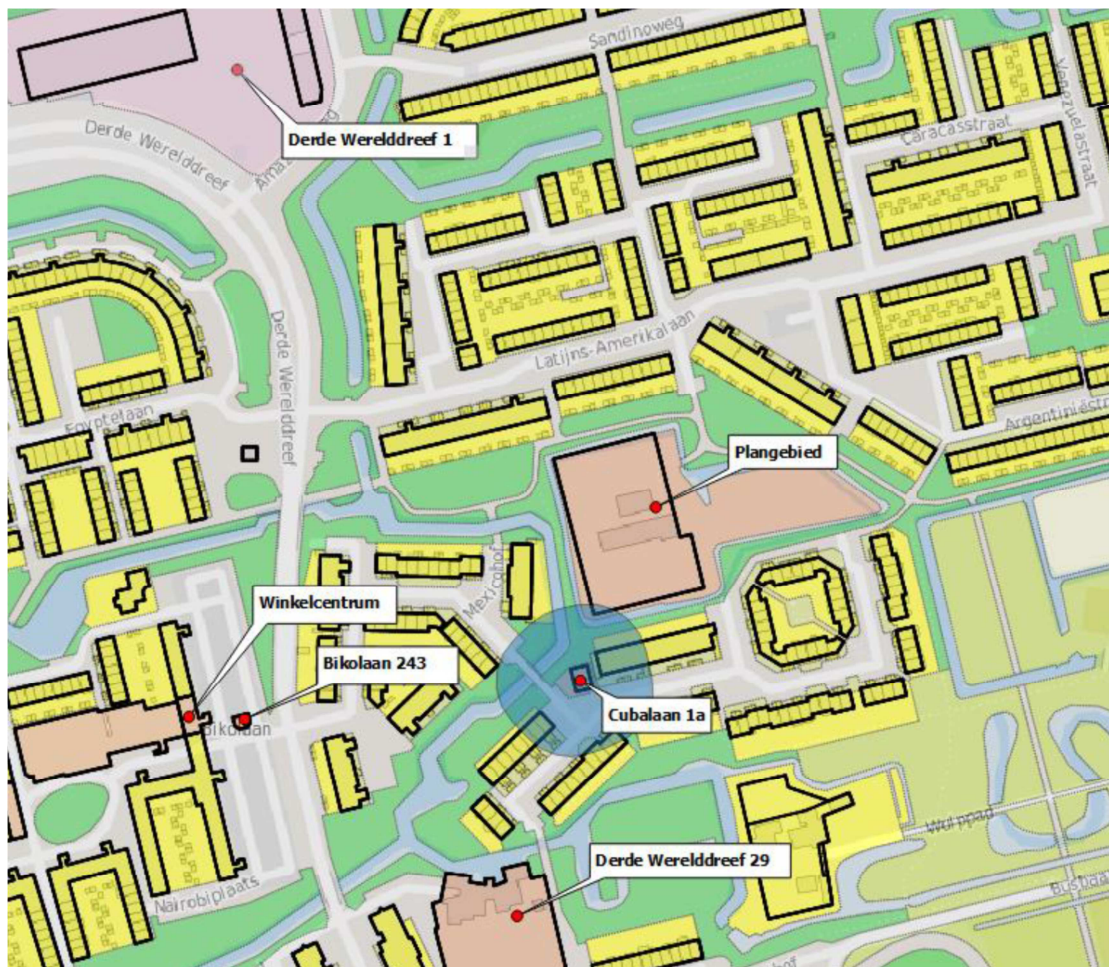
In een stad als Delft zijn verschillende leefmilieus (van levendig tot rustige woonwijk). Voor de indeling in milieucategorieën is het type gebied van belang. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in een gebiedstype gemengd gebied en woongebied. Om te bepalen in hoeverre er voldoende afstand is tussen bedrijven en gevoelige objecten kan gebruik gemaakt worden van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', versie 2009 (hierna: VNG-publicatie).

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Vanuit de omgeving

In de directe omgeving van de locatie Chilipad 1 te Delft komen met name woonfuncties en maatschappelijke functies voor. De omgeving wordt getypeerd als een rustige woonwijk zoals bedoeld in de VNG-publicatie.

In onderstaande afbeelding zijn de verschillende bedrijven en inrichtingen opgenomen ten opzichte van het projectgebied.



Figuur 5: ligging plangebied in relatie tot milieubelastende functies

De verschillende functies in de directe omgeving zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Inrichting	SBI	Omschrijving	Richtafstand	Werkelijke afstand
Cubalaan 1a Kindercentrum	8891	Kinderopvang	30 meter	22 meter
Derde Werelddreef 29 De Egelantier	561	Basisschool	30 meter	130 meter
Bikolaan 243 Perry's Place	63-1 561	Café's, bars, Restaurants, cafetaria's, snackbars	10 meter	180 meter
Winkelcentrum Bikolaan	47	Detailhandel n.e.g.	10 meter	200 meter
Derde Werelddreef 29 Rijkswaterstaat	84	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	10 meter	212 meter

Uit de tabel is af te lezen dat op bijna alle punten ruim aan de richtafstanden wordt voldaan. Het plangebied ligt wel binnen de richtafstand van de kinderopvang aan de Cubalaan 1a. Rondom het kinderdagverblijf liggen reeds bestaande woningen, de dichtstbijzijnde op circa 3 meter. Het kinderdagverblijf moet ten opzichte van deze woningen voldoen aan de grenswaarden voor geluid uit het Activiteitenbesluit. Aangezien het kinderdagverblijf op dit moment op een aanvaardbare manier is ingepast in de bestaande woonomgeving, kan worden aangenomen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te realiseren woningen.

Voor overige bedrijven geldt dat aan de richtafstanden zoals die in de VNG-publicatie zijn opgenomen, wordt voldaan. Er zijn daarnaast, gezien de aard en ligging van de bedrijven, geen redenen om aan te nemen dat er knelpunten zijn. Het huidige (goede) woon- en leefklimaat blijft ook na de realisering van de beoogde ontwikkeling in stand.

Invloed op de omgeving:

Andersom kan het project zelf in beginsel ook milieuhinder opleveren voor de (woon-) omgeving. De realisatie van zorgstudio's betekent toevoeging (of wijziging) van de functie zorg/verpleging. Op grond van de voornoemde VNG-publicatie moet voor verpleeghuizen categorie 2 worden aangehouden. Evenwel is hier geen sprake van een verpleeghuis in de zoals opgenomen in de VNG-publicatie. De aard en omvang van het verpleeghuis is niet van dien aard. Het betreft hier een complex met op één plek een gebouw met circa 20 zorgstudio's. Het is aanvaardbaar om in dit geval een afstandsrap naar beneden te corrigeren en uit te gaan van een categorie 1-activiteit, waarbij een richtafstand worden aangehouden tot woningen (in de omgeving, niet behorend tot het complex zelf) van 10 m. Aan die afstand wordt voldaan.

Conclusie:

De gebruiksmogelijkheden van de bedrijven vormt dus geen belemmering voor de woonfunctie. Het voorliggend bestemmingsplan is conform de handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) van de VNG.

4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding:

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Daarmee is uitvoering gegeven aan het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08). Door deze wijziging zijn de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit mer indicatief geworden. Bij activiteiten die op lijst D genoemd worden maar onder de drempelwaarde blijven is er een nieuwe verplichting: de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' of 'vergewissingsplicht'. Het feit dat de activiteit onder de drempelwaarde blijft is een indicatie dat er waarschijnlijk geen aanzienlijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Of dat daadwerkelijk zo is, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden onderzocht.

Beoordeling:

De vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordelingsprocedure worden doorlopen of er kan direct worden gekozen een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Als belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten bestaat het resultaat van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling uit het volgen van een plan-m.e.r.-procedure. Als belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wel kunnen worden uitgesloten moet die conclusie door het bevoegd gezag worden opgenomen in de tekst van de toelichting bij de ruimtelijke onderbouwing).

Onderzoek:

De vormvrije-m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan is uitgevoerd door Royal Haskoning DHV (referentie T&PBE4556-101-100R001D01, versie 02, d.d. 21 juli 2016).

Conclusie:

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (hinder, bodem, water, ecologie, archeologie, cultuurhistorie en landschap), ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER of een m.e.r.-beoordeling voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

De aanwezige leidingen vormen geen belemmering voor het bouwplan, aangezien zij buiten de zone liggen waar gebouwd wordt. Enkel de huisaansluitingen liggen deels onder het bouwvlak van de woningen. Dit vormt geen belemmering.

4.10 Archeologie

Archeologische verwachting:

Geologisch gezien bevindt het plangebied zich op de geulafzettingen van de Gantel Laag. Deze afzettingen lagen in het verleden relatief hoog in het landschap en vormden daardoor ideale vestigingsplaatsen in een natte omgeving. Er geldt dan ook een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de Late IJzertijd, Romeinse tijd en Late Middeleeuwen. Daarnaast geldt op basis van historisch kaartmateriaal (op de kaart van Kruikius uit 1712 staat reeds bebouwing afgebeeld) een hoge verwachting voor het voorkomen van archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Deze archeologische verwachting wordt nog versterkt doordat in de directe omgeving van het plangebied op verschillende locaties dergelijke resten zijn aangetroffen.

Onderzoek:

De archeologische verwachting van het plangebied is getoetst door middel van een archeologisch booronderzoek (Bureau voor Archeologie, januari 2016). Hieruit is gebleken dat binnen het plangebied, rondom de huidige boerderij, een antropogeen pakket aanwezig is. Dit is een cultuurlaag uit de Nieuwe tijd, die direct gerelateerd is aan de huidige boerderij en zijn voorloper(s), zoals het gebouw dat is afgebeeld op historisch kaartmateriaal. Onder deze laag, op een diepte van 2 tot 2,5 m –NAP is een donkere humeuze laag aangetroffen. Dit is de zogenaamde woudlaag; een niveau waarin archeologische resten uit de Late IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen aanwezig kunnen zijn. Het nog intact zijn van de Woudlaag wijst op goede conserveringsomstandigheden voor eventueel aanwezige archeologische resten.

Conclusie:

Conform het advies van Bureau voor Archeologie dient binnen het plangebied nader archeologisch onderzoek plaats te vinden voordat de geplande ontwikkeling kan worden uitgevoerd. In eerste instantie betreft dit een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P). Het onderzoek mag enkel worden uitgevoerd door een daartoe bevoegde partij, op basis van KNA 3.3 protocol 4003 en een daartoe opgesteld Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag (gemeente Delft). Op basis van de uitkomsten van het IVO-P zal het vervolgtraject worden bepaald (nader onderzoek voorafgaand aan de voorgenomen ontwikkeling, of vrijgave van het gebied).

4.11 Cultuurhistorisch waardevolle structuren en bebouwing

In het plangebied zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden (zoals bebouwing en structuren) aanwezig. Het slopen van de bebouwing en de nieuwbouw stuiten daarom niet op cultuurhistorische bezwaren.

5. Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

5.1 Inspraak en overleg

Na het wettelijk vooroverleg wordt de ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing als ontwerp ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken. Tijdens deze periode was er voor een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Inloopavonden

Door de ontwikkelaar is op 25 november 2015 een informele inloopbijeenkomst georganiseerd voor belangstellenden waarbij het schetsplan middels panelen is gepresenteerd en belangstellenden vragen konden stellen aan aanwezige deskundigen. De bijeenkomst was door de ontwikkelaar vooraf middels een bericht in de plaatselijke kranten aangekondigd.

De reacties van de aanwezige bezoekers waren positief. Enkele omwonenden zijn geïnformeerd over de geplande bouwmassa's en enkele belangstellenden hebben zich bij de ontwikkelaar voor de nieuwe woningen ingeschreven.

Tijdens de terinzagelegging van de ontwerpvergunning zal wederom een inloopavond georganiseerd worden. Hierbij zullen belangstellenden de mogelijkheid krijgen om mondelinge zienswijze naar voren te brengen op de ontwerpvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. De zienswijzen worden samengevat en beantwoord in de Nota Zienswijzen.

Vooroverleg

De ruimtelijke onderbouwing is in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) in concept aangeboden aan de volgende overlegpartners:

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
2. Ministerie van I&M
3. Hoogheemraadschap van Delfland
4. College van b&w van gemeente Midden-Delfland
5. College van b&w van gemeente Schiedam
6. College van b&w van gemeente Rijswijk
7. College van b&w van gemeente Pijnacker-Nootdorp
8. Kamer van Koophandel Den Haag
9. Natuurmonumenten
10. Vestia Delft
11. Vidomos
12. Woonrbon Delft
13. NV Nederlandse Spoorwegen
14. ProRail, Afdeling grond
15. KPN W&O NS Access Rayon Midden
16. Centraal Overlegorgaan
17. Tennet Zuid-Holland
18. Stedin
19. Nederlandse Gasunie
20. Evides
21. VWS Pipeline Control b.v.
22. Veiligheidsregio Haaglanden

Uit de reacties van de verschillende overlegpartners blijkt dat zij kunnen instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

De veiligheidsregio heeft aandacht gevraagd voor de zelfredzaamheid van de bewoners in geval van een ongeluk/ brand en afsluitbaarheid van de ventilatie. Deze zaken zijn meegenomen in het ontwerp van het bouwplan.

Hoogheemraadschap van Delfland stelt twee tekstuele wijzigingen voor in paragraaf 4.1. Daarnaast vraagt het Hoogheemraadschap aandacht voor de waterberging in het plangebied. De suggesties van het Hoogheemraadschap zijn opgenomen in het uiteindelijke bouwplan.

Procedure met zienswijzen

Voor onderhavig plan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het bevoegd gezag (College van B&W) maakt een ontwerpbesluit dat zes weken ter inzage ligt. Een ieder kan zienswijzen

indienen op het ontwerpbesluit tijdens de terinzagelegging. Eventuele zienswijzen worden voor zover noodzakelijk in de definitieve ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

Alvorens de omgevingsvergunning te kunnen verlenen dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Daarna wordt het definitief besluit gemaakt. De (definitieve) omgevingsvergunning wordt gepubliceerd en ligt zes weken ter inzage. Tijdens de terinzagelegging staat voor belanghebbenden de mogelijkheid van beroep open.

5.2 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 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, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Nota beantwoording zienswijzen

Op 23 juni 2016 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de realisatie van 20 zorgwoningen en 25 aanleunappartementen op locatie Chilipad 1 te Delft. Omdat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan, kan de omgevingsvergunning hiervoor alleen dan worden verleend, als het besluit tevens een goede ruimtelijke onderbouwing bevat en een verklaring van geen bedenking van de gemeenteraad is verkregen. Voor een dergelijke afwijking van het bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

In dit kader hebben het ontwerpbesluit met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad met de bijbehorende stukken vanaf 8 september 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode was eenieder in de gelegenheid om zienswijzen aan ons college kenbaar te maken.

Er zijn 12 zienswijzen, binnen de daarvoor gestelde termijn, ingediend, deze zijn afkomstig van:

1. Mevrouw L.P.M. Borst-Borreman, Latijns Amerikalaan 92
2. De heer H. van Ouwekerk,
3. Mevrouw M. Mulder, Mexicohof 23, de heer J. von Stein, Mexicohof 21 en mevrouw C. Tijssen, Mexicohof 25
4. De heer H. Rademaker en mevrouw H. van Ockenburg, Argentinestraat 91
5. Mevrouw M.A.J. Janssen Lok van den Elshout, Koekamp 185
6. Mevrouw A. Gjaltema, Syriësingel 35
7. Mevrouw H. van den Bos, Mexicohof 18
8. De heer Janssen Lok, Koekamp 185
9. Mevrouw K. Ulmer, Rietgorsstraat 21
10. De heer/Mevrouw A.P.R. van Vollenhoven, Cubalaan 51
11. Mevrouw G. Veenbaas, Cubalaan 24
12. De heer G. van Poelgeest en H.G. Th. van 't Hart, namens Koninklijke Nederlands Natuurhistorische Vereniging (KNNV), welke wordt ondersteund met ca. 430 handtekeningen en/of e-mails.

Daarnaast zijn er buiten de termijn ook 3 zienswijzen ingediend. Deze zijn afkomstig van:

13. Mevrouw K. Heising-Welf, Argentinestraat 104
14. De heer Cornelissen, Cubalaan 2
15. Mevrouw K. Varenkamp, Vinkenlaan 81

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

De zienswijzen, zoals hierboven genummerd, onder 4, 5, 6,7,8,9,10,11,13,14 en 15 zijn qua inhoud identiek. De onder nummer 1,2,3 en 12 vermelde personen hebben daarentegen tevens andere punten aangevoerd of een extra aanvulling gegeven op de door de andere groep aangedragen punten van zienswijze. De namen van deze indieners hebben we bij de betreffende punten van zienswijze afzonderlijk vermeld.

De onderwerpen zijn:

1. Bestemmingsplan
 - a. Strijdigheden
 - b. Archeologie
 - c. Waardevermindering van woningen
 - d. Rol van de gemeente
2. Verkeer
 - a. Parkeerdruk
 - b. Verkeersdruk
 - c. Veiligheid van verkeersdeelnemers
 - d. Bereikbaarheid voor hulpdiensten

3. Natuurwaarden
 - a. Klimaat
 - b. Duurzaamheid
 - c. Waterberging
 - d. Ecologie
 - e. Bomenkap
4. Recreatieve en belevingswaarden
5. Welstand
6. Overlast
 - a. Tijdens de bouwwerkzaamheden
 - b. Door toekomstige bewoners

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

Ad. 1: Bestemmingsplan

a. Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan. (H. van Ouwerkerk, KNNV)

Het plan is inderdaad niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. De afwijkingen betreffen:

- Het overschrijden van de bouwhoogte. De maximale bouwhoogte, deze wordt met 0,5 meter overschreden;
- Het bouwen buiten het bouwvlak. Er wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd;
- Het gebruiken van de bouwwerken voor woondoeleinden. Het beoogde gebruik "Wonen" past niet binnen de op de verbeelding (plankaart) aangegeven maatschappelijke functie met de nadere aanduidingen "Bedrijfswoning en veehouderij";
- Het verbreden van een gedeelte van het fietspad. De gedeeltelijke verbreding van het fietspad valt op de bestemming "groen". De voorschriften hiervan laten geen verkeersactiviteiten toe.

Deze strijdigheden vormen de reden waarom er nu een procedure wordt gevoerd voor het afwijken van het bestemmingsplan.

b. De locatie wordt aangemerkt als archeologisch waardevol gebied, waar de vondsten goed geconserveerd zijn. De uitvoering van het plan zal schade hieraan toe brengen. Dit geldt ook voor de ten behoeve van de inventarisatie gekozen werkwijze. (KNNV)

Wij zijn ervan op de hoogte dat er voor de locatie een hoge archeologische verwachting geldt. Bij de ontwikkeling van Chilipad 1 wordt het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) gevolgd. Dit proces bestaat uit een sequentie van onderzoeken, die de archeologische waarde van een terrein in beeld brengen. Dit start met een bureauonderzoek, gevolgd door een booronderzoek. Deze twee onderzoeken zijn voor deze locatie, conform de regels hiervoor, uitgevoerd. Volgende stap is een proefsleuvenonderzoek, waarbij een steekproef (10%) van het terrein wordt onderzocht. Doel is de gaafheid, omvang, datering en conservering van de archeologische resten te onderzoeken. Daaruit zal blijken dat archeologische resten wel of niet aanwezig zijn, reeds verstoord, niet bedreigd worden of een combinatie daarvan. Op basis daarvan worden maatregelen genomen. Deze maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van) opgraven, aangepaste funderingen of vrijgeven van het terrein.

De conservering van archeologische resten van organisch materiaal wordt vooral bepaald door de aanwezigheid van grondwater. Als op een deel van het terrein graafwerkzaamheden worden uitgevoerd of funderingen worden ingebracht heeft dit geen invloed op de organische resten van de rest van het terrein. Alleen als daardoor het grondwater zakt, lopen de organische resten die dan boven het grondwater komen gevaar. Het is dus nog lang niet zeker dat het gehele terrein moet worden afgegraven. Ten aanzien

van de bescherming van de mogelijke archeologische vondsten hebben wij aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden aan de hand van het goedgekeurde Programma van Eisen. De kosten, die bij eventuele uitgebreide opgravingen aan de orde kunnen zijn, zijn bij de ontwikkelaar bekend.

c. Het plan leidt tot waardevermindering van de omliggende woningen (H. van Ouwerkerk)

De gemeente deelt de mening niet dat door dit plan de waarde van de nabij gelegen woningen zal dalen. Als men van mening is, dat dit wel het geval is, dan kan bij de gemeente een verzoek om planschade worden ingediend.

d. Rol van de gemeente

De eigenaar van de boerderij is tegen zijn zin uitgekocht. Bij de gemeente gaat het alleen maar om geld. (V. Padmos)

Het plan voor herontwikkeling van de locatie Chilipad 1 dat wij nu ter beoordeling hebben is een particulier en geen gemeentelijk initiatief. Op het moment dat door de ontwikkelaar een bouwinitiatief voor Chilipad 1 bij ons bekend werd gemaakt verklaarde de eigenaar van de boerderij dat: *“De contacten om te komen tot herontwikkeling en aankoop van de locatie Chilipad 1 in Delft als serieus zijn te beschouwen. Verwacht mag worden dat binnen de gestelde kaders op het punt van de koopovereenkomst voor mijn eigendommen aan het Chilipad 1, overeenstemming kan worden bereikt.”* In het verlengde hiervan kan worden gesteld dat hier sprake is van wilsovereenstemming tussen eigenaar en ontwikkelaar. De gemeente heeft bij de verkoop geen financiële of andersoortige bemoeienis gehad, behalve wat op grond van de Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk is.

Ad. 2: Verkeer

a. Voor het plan worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd, hierdoor wordt de parkeerdruk in de omgeving verhoogd. (H. van Ouwerkerk, KNNV)

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen 2013 (Parkeernota). Dit beleidsstuk is opgesteld op basis van de landelijke geldende CROW- norm (Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur). Deze norm betreft kerncijfers die aan de hand van landelijk onderzoek tot stand zijn gekomen. Deze kerncijfers geven een zo goed mogelijke indicatie van de werkelijke parkeerbehoefte bij de hier aan de orde zijnde functies.

Uit de berekeningen, die aan de hand van de Parkeernota zijn opgesteld, komt naar voren dat er ten minste 30 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Bij de aanvraag waren er 30 parkeerplaatsen in het plan ingetekend. De ontwikkelaar heeft mede naar aanleiding van de zienswijzen besloten om 33 parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen (zie inrichtingstekening, bijlage1).

Het plan betreft naast zorgwoningen de bouw van aanleunwoningen. Deze aanleunwoningen zullen door ouderen worden gehuurd, waarbij afhankelijk van de lichamelijke beperkingen ter plaatse door de zorginstelling ‘Dagelijks Leven’ zorg kan worden verleend vanuit het zorgcomplex. Er zijn bij de gemeente over dit gebruik geen feiten of omstandigheden bekend op grond waarvan de landelijke CROW- normen en hiermee het gemeentelijke parkeerbeleid voor deze aanvraag niet van toepassing zou mogen worden verklaard.

Verder merken wij op dat uit onderzoeken blijkt dat in zorginstellingen in Nederland bijna 10.000 ouderen weinig of nooit bezoek krijgen (bron Ouderenfonds onderzoek Leger des Heils 2012).

- b. **De realisatie van het plan leidt tot het verbreden van de toegangsweg en de hoeveelheid verkeersbewegingen wordt geïntensiveerd te weten: 100 á 150 auto's per dag.** (KNNV)

Wij hebben gelet op de beoogde gebruikswijziging gezien om hoeveel verkeersbewegingen het kan gaan. Hierbij hebben wij gebruikgemaakt van de landelijke richtlijnen voor verkeersgeneratie van het Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur gespecificeerd naar het type gebied waar de locatie ligt. Het betreft hierbij een non-profit organisatie die (centraal)overheden en het bedrijfsleven adviseert.

Voor de categorie "aanleunwoning en serviceflat" geldende de verkeerskencijfers gaan we derhalve uit van maximaal 2,7 verplaatsing per woningen. Bij verpleeg- en verzorgingshuis is het normgetal lager en bedraagt 0,7 verplaatsing per wooneenheid. De eindberekening ziet als volgt uit: $25 \times 2,7 + 20 \times 0,7 = 82$ per dag en betreft zowel in- als uitgaand verkeer. Het getal dat hieruit volgt te weten 82 per dag, is lager dan de veronderstelde 100 á 150 auto's.

Ten behoeve van de ontsluiting van het complex zal een deel van het fietspad verbreed moeten worden. De nieuwe rijbaan zal 5,2 meter worden.

Tegelijkertijd zullen er maatregelen worden getroffen om de verkeersveiligheid van de deelnemers te waarborgen. Hiermee rekening houdend en de belangen die hier aan de orde zijn, beschouwen wij de toename van de verkeersbeweging als aanvaardbaar.

- c. **Vanwege de intensivering van het gebruik van de toegangsweg, ontstaat er een onveilige en onoverzichtelijke situatie voor zowel fietsers als wandelaars. Tevens is de weg naast en/of in de nabijheid van speelplaatsen gelegen, hiermee is de veiligheid van deze kinderen in gevaar.**

Het plan leidt tot meer verkeersbewegingen en wij zijn ons bewust van de hierdoor ontstane verandering. Daarom hebben wij extra aandacht gegeven aan de herinrichting van het openbaar gebied in relatie tot de veiligheid van de verkeersdeelnemers. Het nieuwe inrichtingsplan is als bijlage 1 bij deze nota gevoegd.

Om de veiligheid van de deelnemers te waarborgen zullen de volgende maatregelen worden genomen:

- Het doorgaande deel van het fietspad zal, ter hoogte van de kruising met de toegangsweg naar het complex, op een 'verhoogd plateau' worden aangelegd;
- Er zullen op meerdere plaatsen borden worden geplaatst om te attenderen op de woonersituatie en de fietspaden;
- Ter ondersteuning van de veranderde verkeerssituatie zullen op de rijbaan merktekens worden aangebracht;
- De verbreding van de weg zal (beschouwd vanaf het complex) aan de linkerkant worden uitgevoerd en niet richting speeltuin. Hierdoor hoeven daar ook geen bomen te worden gekapt.

Wij benadrukken dat de wijziging van de inrichting voldoet aan de daarvoor geldende eisen en regels, wat de veiligheid aangaat. Daarnaast merken wij op dat beoogde situatie niet onevenredig veel afwijkt van verkeerssituaties elders in de stad, waarbij automobilisten en kwetsbare verkeersdeelnemers, zoals fietsers en wandelaars, van dezelfde weg gebruik moeten maken.

Wij hebben het effect van deze aanvraag op de veiligheid van de nabij aanwezige speelplaats ook beoordeeld. Hierbij hebben wij meegewogen dat bij deze speelplaats al een hek aanwezig is. Dit staat aan de lange zijde van de speelplek en fungeert als afscherming, om te voorkomen dat kinderen in hun spel de rijbaan oprennen.

Ook kennen wij gewicht toe aan het feit dat het zicht op deze locatie goed is. Hieronder verstaan wij dat de kinderen en de passerende auto's elkaar goed kunnen waarnemen. Daarnaast zijn er extra veiligheidsmaatregelen genomen, zoals het aanbrengen van een drempel in het wegdek en het invoeren van een voorrangspositie, waardoor de auto's 2x

moeten afremmen; voor zowel de drempel als voor mogelijk passerende fietsers aan wie voorrang verleend moet worden.

- d. De ligging van het zorgcomplex is niet goed bereikbaar voor hulpdiensten en het complex is niet in de nabijheid van maatschappelijke en/of winkel voorzieningen. Tevens is dit plan niet in lijn met het vigerend beleid om bejaarden niet in buitenwijken te plaatsen. (KNNV)**

Wij onderschrijven de stelling over de bereikbaarheid niet.

Het plan is voor advisering voorgelegd aan de Veiligheidsregio Haaglanden, waar de brandweer een onderdeel van uit maakt. Het advies dat wij hebben ontvangen is positief. Het complex is voor o.a. brandweerauto's bereikbaar. In geval van een calamiteit mogen hulpdiensten te allen tijde over het fietspad rijden. In de situatietekening voor de nieuwbouw is rekening gehouden met opstelplaatsen voor hulpdiensten zoals brandweervoertuigen. Dit is een eis vanuit het Bouwbesluit.

Naar aanleiding van de opmerking over de 'ontmanteling' van bejaardenhuizen in de Voorhof

en het vigerende beleid om bejaarden niet in buitenwijken te plaatsen kan worden aangegeven dat met het vaststellen in 2015 van de 'Ontwikkelagenda wonen en zorg 2015-

2018' voor wat betreft de wijk Voorhof werd bepaald dat in deze wijk met veel vergrijzing de diverse bestaande verzorgingshuizen herontwikkeld zullen worden en geïnvesteerd zal worden in de samenhang tussen voorzieningen en wonen en zorg teneinde een zogenaamde 'woonservicezone XL-plus' te realiseren. Dit betekent niet dat in andere wijken

geen ontwikkelingen op het terrein van wonen en zorg worden gestimuleerd. Ook de wijk Tanthof is een aandachtsgebied voor wonen en zorg. Dit zeker gezien de specifieke woningbouw (veel ééngezinswoningen en weinig appartementen), de forse toename van het

aantal 65-plussers en het feit dat wijkbewoners er meer dan gemiddeld voor kiezen om in deze wijk ook bij verhuizing te blijven wonen.

In de 'Ontwikkelagenda wonen en zorg 2015- 2018' is daarom verder opgenomen dat: burgers eigen keuzen moeten kunnen maken voor een passende woning in een woonomgeving met voorzieningen die bij hen passen;

in de wijken Tanthof en de Binnenstad groeit het aantal ouderen relatief het snelst en op basis van prognoses zijn in 2030 de wijken Buitenhof, Voorhof en Tanthof de wijken met de meeste 65+ in absolute aantallen;

gezien het toenemend aantal ouderen in Tanthof en het feit dat wijkbewoners er meer dan gemiddeld voor kiezen om ook bij verhuizing in deze wijk te blijven wonen, willen we ook in deze wijk de mogelijkheden voor wonen en zorg stimuleren.

Voorts kan nog worden aangegeven dat Tanthof met onder meer 2 winkelcentra, een gezondheidscentrum en openbaar vervoer richting binnenstad en belangrijke stedelijke voorzieningen een voldoende voorzieningenniveau kent, ook voor ouderen. De afstanden zijn:

- tot de dichtstbijzijnde winkel ca. 400 meter;
- tot de dichtstbijzijnde bushalte ca. 150 meter;
- tot het eerstelijns gezondheidscentrum ca. 500 meter;
- tot de dichtstbijzijnde tramhalte ca. 300 meter.

Ad.3: Natuurwaarden

- a. Het gebied is nu een groene long met koelte in de zomer en beschutting tegen kou in de winter. Het plan heeft een negatieve invloed hierop.**

Door de realisatie van het complex zal een deel van het gras verdwijnen en er zullen 5 bomen worden gekapt. Voor deze kap is reeds een vergunning verleend Aan deze

vergunning hebben wij als voorwaarde verbonden, dat deze 5 bomen gecompenseerd moeten worden. Dit houdt een plicht tot herplant in. Hieraan heeft de aanvrager gevolg gegeven door de herplant op het binnenterrein te laten plaatsvinden. Zie bijgevoegde tekening bijlage 1.

Alle overige bomen rondom het complex en in het gebied blijven behouden. Er zal wel onderhoud aan de aanwezige bomen worden gepleegd.

Hoewel de boomgaard officieel geen onderdeel van de omgevingsvergunning uitmaakt, heeft de ontwikkelaar aangegeven het gebruik van de boomgaard niet te wijzigen. Dit deed hij mede naar aanleiding van de zienswijzen en de vragen op de informatieavond hierover. Dit betekent dat er geen wandelpad door de boomgaard wordt aangelegd en dat de picknicktafels niet worden geplaatst. Als er in een later stadium alsnog voor een wandelpad wordt gekozen, dient hiervoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk/werkzaamheden te worden aangevraagd. Dit gegeven is bij de ontwikkelaar bekend.

Wij beschouwen de beoogde wijzigingen wat het groen aangaat, als beperkt en aanvaardbaar. Ook oordelen wij dat het plan het reeds aanwezige groen weliswaar beïnvloedt, maar dat dit niet leidt tot een aanzienlijke verslechtering van de temperatuurbeheersing/ontwikkeling in dit gebied.

b. Het plan is niet duurzaam en daarmee niet toekomstbestendig (KNNV)

Op grond van het Bouwbesluit, dat ons toetsingskader vormt, voldoet het plan aan de normen die voor energiezuinigheid gelden.

In het plan is rekening gehouden met opstelplaatsen voor zonnecollectoren, hoewel deze op dit moment niet zijn vereist. Publiekrechtelijk hebben wij geen middelen ter beschikking om meer maatregelen te eisen dan wat er in het Bouwbesluit staan.

Tegelijkertijd, heeft de heer F. Förster, wethouder Economie, Cultuur en Ruimtelijke Ordening, overeenkomstig zijn toezegging naar aanleiding van de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Verkeer op 24 januari jl. een gesprek gehad met de ontwikkelaar. Dit heeft ertoe geleid dat er privaatrechtelijk een aantal technische duurzaamheidsmaatregelen zijn overeengekomen om het plan nog duurzamer te maken. Deze maatregelen zijn in de bijgevoegde lijst vermeld, bijlage 2.

c. De locatie wordt bijna geheel bebouwd en geplaveid. Dit heeft negatieve invloed op de waterberging. (H. van Ouwerkerk)

In de huidige situatie zijn twee gebouwen aanwezig en is het plangebied verder grotendeels onverhard. Verder is er op grond van het geldende bestemmingsplan een bebouwingsoppervlak van circa 2300 m² toegestaan. In de nieuwe situatie wordt circa 2000m² bebouwd. Planologisch blijft de verharding dus ruim binnen de grenzen van het bestemmingsplan.

Het binnen-erf wordt groen ingericht met gras, enkele bomen en de parkeerplekken worden grotendeels voorzien van waterdoorlatende verharding, waar onder een drainagepakket voor langzame waterafgifte wordt aangebracht. Daarom onderschrijven wij niet dat het plan tot afwateringsproblemen zal leiden.

d. Op de locatie zijn diverse beschermde flora en fauna te vinden. Deze dienen te worden beschermd en gehandhaafd en niet gehinderd. Men is het niet eens met de gemeentelijke conclusie dat het plan aansluit bij de nota Groen op onderdelen versterken van biodiversiteit, verhouding tussen groen en verharding en bebouwing. (KNNV)

De directe omgeving van Chilipad 1 te Delft is foerageergebied van o.a. de gewone dwergvleermuis. De foeragerende dieren werden zowel tussen de gebouwen als langs de aanwezige bomen waargenomen. Andere soorten zijn gezien maar komen van elders in Tanthof.

Bij het 4^{de} veldbezoek is, buiten het plangebied, een paarplaats van een ruige

dwergvleermuis ontdekt. De voorgenomen bouwactiviteiten hebben op basis van de inventarisaties geen gevolgen voor de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied. Het is te verwachten dat ook rond de nieuwe gebouwen in het plangebied de aangetroffen vleermuizen zullen blijven foerageren.

Met betrekking tot het storen van bijzondere vogelsoorten merken wij op dat er op de locatie geen nesten zijn aangetroffen. Daarnaast verwachten wij niet dat dit plan de bijzondere vogelsoorten zal 'hinderen', mede gezien het beperkte aantal bomen die gekapt zullen worden en het aantal bomen dat er zal worden geplant. Ook laten wij meewegen dat de inrichting en de wijze van het gebruik van de boomgaard ongewijzigd blijft. Er zullen geen paden en/of banken worden geplaatst. De boomgaard blijft een privé terrein.

De ontwikkelaar heeft aangegeven om bij de nieuwe gebruiker van het pand aan te dringen op nestvoorzieningen voor o.a. vleermuizen en vogels. Dit kan bij de ontwikkeling van het bouwplan slechts worden geadviseerd maar niet door ons worden afgedwongen.

Met betrekking tot de opmerking over het plan niet aansluit bij de gemeentelijk nota Groen, antwoorden wij als volgt.

Deze opmerking gaat uit van de veronderstelling dat bij dit plan de verhouding tussen groen en bebouwing uit balans is. Wij bestrijden dit om de volgende redenen:

De boomgaard blijft qua gebruik en inrichting hetzelfde. Verder behelst het aantal vierkante meters van de geplande bebouwing 87% van het aantal, dat op grond van het geldende bestemmingsplan aan bebouwing zonder meer is toegestaan.

Dit betekent dat op grond van het bestemmingsplan meer 'verharding' mogelijk is dan wat er nu is aangevraagd. Op grond van het uitgangspunt van toelatingsplanologie speelt bij onze afweging dit gegeven een belangrijke rol, alsmede de maatregelen die de ontwikkelaar ten behoeve van het groen voor ogen heeft.

De gemeente is op de hoogte van de verplichting die geldt voor de bescherming van de op de locatie aangetroffen tongvarens. Mede naar aanleiding hiervan en de ingebrachte zienswijze hierover heeft er, op verzoek van de gemeente, een nader veldonderzoek plaatsgevonden. Daarnaast hebben wij de maatregelen die nodig zijn om de aangetroffen varens in voldoende mate te beschermen opnieuw in ogenschouw genomen. Hierbij hebben wij aansluiting gezocht bij de door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde 'Gedragscode Flora- en faunawet voor waterschappen'. Op grond hiervan is het mogelijk om een plan van aanpak te maken en aan de hand hiervan de planten te verplaatsen. Bij deze aanvraag werd ook een dergelijk plan ingediend. Om te waarborgen dit plan van aanpak opgevolgd wordt en hiermee aan de eisen van de Flora en faunawet voldaan wordt, zijn aan de omgevingsvergunning dit aangaande voorschriften verbonden.

e. Er heerst vrees dat er meer dan de reeds vergunde 5 bomen voor het bouwplan moeten worden gekapt.

Op dit moment is bij ons niet bekend dat er meer bomen zouden moeten worden gekapt, dan de vergunde 5 bomen. Wel zal aan de reeds aanwezige bomen onderhoud moeten plaatsvinden om de veiligheid van een ieder te waarborgen.

In dit kader is het mogelijk dat de bomen die dood zijn geveld moeten worden.

Verder heeft de ontwikkelaar naar aanleiding van de vergadering van de raadscommissie van Ruimte en Verkeer op 24 januari jl., mede op verzoek van de wethouder, besloten om, naast het door ons opgelegde aantal te herplanten bomen, nog 5 bomen extra te plaatsen. Hiervan zullen er drie bomen op het parkeerterrein worden geplant en twee in de tuin van het zorgcentrum.

Ad 4.: Recreatieve en belevingswaarden

Men is bang dat door de realisatie van het bouwplan het groen en de rust uit de huidige beleving van de omgeving en de bouwlocatie wordt verstoord. Er is vrees voor aantasting van woongenot.

Het plan heeft gevolgen voor de beleving, aangezien er nu een boerderij - bestaande uit 2 bouwwerken - op het perceel staat en straks 20 zorgwoningen en 25 aanleuningen, verdeeld over 3 woonblokken. Tegelijkertijd stellen wij vast dat het gebied nog steeds omsloten blijft door bomenrijen, waardoor het zicht op de nieuwbouw enigszins beperkt blijft. Daarnaast zal het aanwezige groen nauwelijks veranderen omdat de boomgaard hetzelfde blijft en er nieuwe bomen worden geplant op het binnenterrein. Het gaat hier om een particulier terrein, dat niet openbaar toegankelijk is; het aan de orde zijnde plan wijzigt dit niet. De omwonenden blijven de mogelijkheid behouden om rondom het complex/gebied te wandelen, de honden uit te laten en/of van de boomgaard te genieten. Verder zijn de toekomstige bewoners ouderen. Wij delen daarom de angst niet dat de woongenot van omwonenden door dit plan in ernstige mate achteruit zal gaan. Ook beschouwen wij dat de wijziging in de belevingswaarden van het gebied niet als onevenredig groot.

Ad 5 Welstand

Het 'landelijk' karakter van het gebied wordt aangetast. De voor het plan gekozen architectuur is misplaatst. (H. van Ouwerkerk, KNNV)

Wij hebben het onderhavige plan ter advisering aan de Commissie voor Welstand en Monumenten voorgelegd. Het gaat hierbij om een onafhankelijke commissie, waarin deskundigen op het gebied van architectuur, stedenbouw en bouwhistorie zitting hebben. Deze commissie beoordeelt het plan op zichzelf en ook in relatie tot de omgeving en de daar te verwachten ontwikkelingen. Deze beoordeling gebeurt aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota. Het advies dat wij over dit plan hebben ontvangen is positief.

Wij hebben geen feiten en/of omstandigheden voorhanden op grond waarvan wij dit advies in twijfelen zouden moeten trekken en niet over zouden mogen nemen.

Ad 6.: Overlast.

- a. **Omdat de locatie omgeven wordt door bestaande woningen, vreest men geluidsoverlast gedurende de werkzaamheden, zowel de voorbereidende werkzaamheden als tijdens de bouw. Verzocht werd om ter voorkoming van overlast voorschriften aan de vergunning te verbinden. (H. van Ouwerkerk)**

Op grond van het Bouwbesluit bestaan er regels voor geluids- en trilling-overlast tijdens de bouw. Deze zijn bij de uitvoering van dit plan ook van toepassing. Op grond hiervan is het afzonderlijk opnemen van voorschriften ten behoeve hiervan, wettelijk niet mogelijk.

Als het blijkt dat gedurende de bouw geluidsoverlast is, dan kan bij de gemeente schriftelijk een verzoek om handhaving worden ingediend. Bij een eventuele overschrijding van de toegestane normen zal de gemeente maatregelen opleggen. Enige (tijdelijke) overlast van bouwwerkzaamheden is onvermijdelijk.

Verder wordt aan de vergunning een voorschrift verbonden dat het definitieve bouwveiligheidsplan uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden moet worden overgelegd.

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat, voordat er met de bouw gestart wordt, op door hen beschikbaar gestelde site: www.chilipad.nl aan de omwonenden hierover informatie wordt verstrekt. Verder wordt door de ontwikkelaar voor de omwonenden een vast aanspreekpunt gecreëerd, voor de periode van tijdens en na de bouw.

Ook hierover en over andere zaken is informatie terug te vinden op de site van de ontwikkelaar.

- b. **Men uit zorgen over de overlast die mogelijk door de toekomstige bewoners, medewerkers wordt veroorzaakt, of door de activiteiten die voor de bewoners worden georganiseerd. Er is verzocht om voorschriften aan de vergunning te verbinden ter voorkoming van overlast. Ook wordt er verzocht om de juiste isolatie en bouwvoorschriften toe te passen.** (M.Mulder, J. von Stein, C. Tijssen)

Wij delen de verwachting niet dat de bewoners van de zorgwoningen voor veel geluidsoverlast zullen zorgen. Dit baseren wij op het beperkte aantal woningen dat nu aan de orde is, en het geven dat aandoeningen van deze bewoners zich op verschillende manieren manifesteren; niet iedereen vertoont dezelfde "klachten".

Met betrekking tot het verzoek om voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden, om hiermee de geluidsoverlast de door de bewoners te beperken, stellen wij het volgende.

De zorgwoningen behoren qua activiteit tot minder milieubelastende activiteiten en vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

In dit besluit staan regels, normen opgenomen voor verschillende soorten activiteiten/functies die bij de uitoefening ervan in acht genomen moeten worden.

Hieronder valt ook de voor de omgeving toegestane geluidsbelasting bijvoorbeeld.

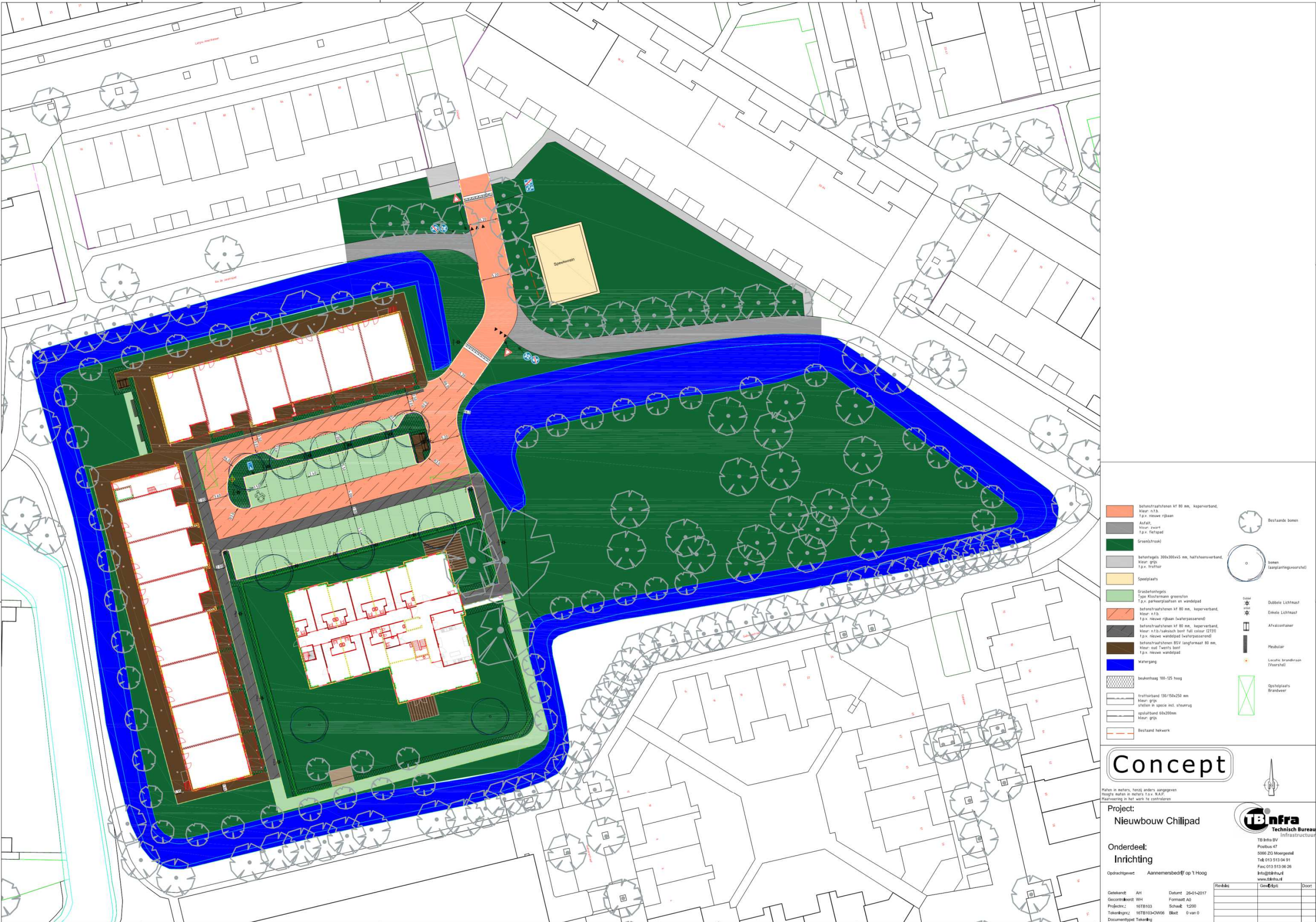
Op dit moment is de activiteit 'wonen en verzorgen' nog niet "gestart" omdat de woningen nog niet zijn gebouwd en in gebruik genomen. Dit is de reden waarom het Activiteitenbesluit geen onderdeel van de regels uitmaakt, die wij bij de beoordeling van deze aanvraag om omgevingsvergunning moeten toepassen. Het opnemen van voorschriften voor geluidsbeperving behoort daarom dan ook niet tot de mogelijkheid. Als het blijkt dat er toch klachten zullen zijn, dan kan bij Omgevingsdienst Haaglanden om handhaving worden verzocht.

Met betrekking tot de bouwvoorschriften geven wij aan dat wij het plan, overeenkomstig de eis uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht beoordeeld hebben. Hierbij hebben wij vastgesteld dat er in voldoende mate aannemelijk is gemaakt dat het plan aan de voorschriften van het Bouwbesluit voldoet.

Conclusie

Na afweging van alle betrokken belangen zijn wij tot het oordeel gekomen dat bovenstaande zienswijzen niet behoeven te leiden tot het afzien van deze procedure.

Bijlage 1



Bijlage 2

Overzicht duurzaamheidsmaatregelen Chilipad

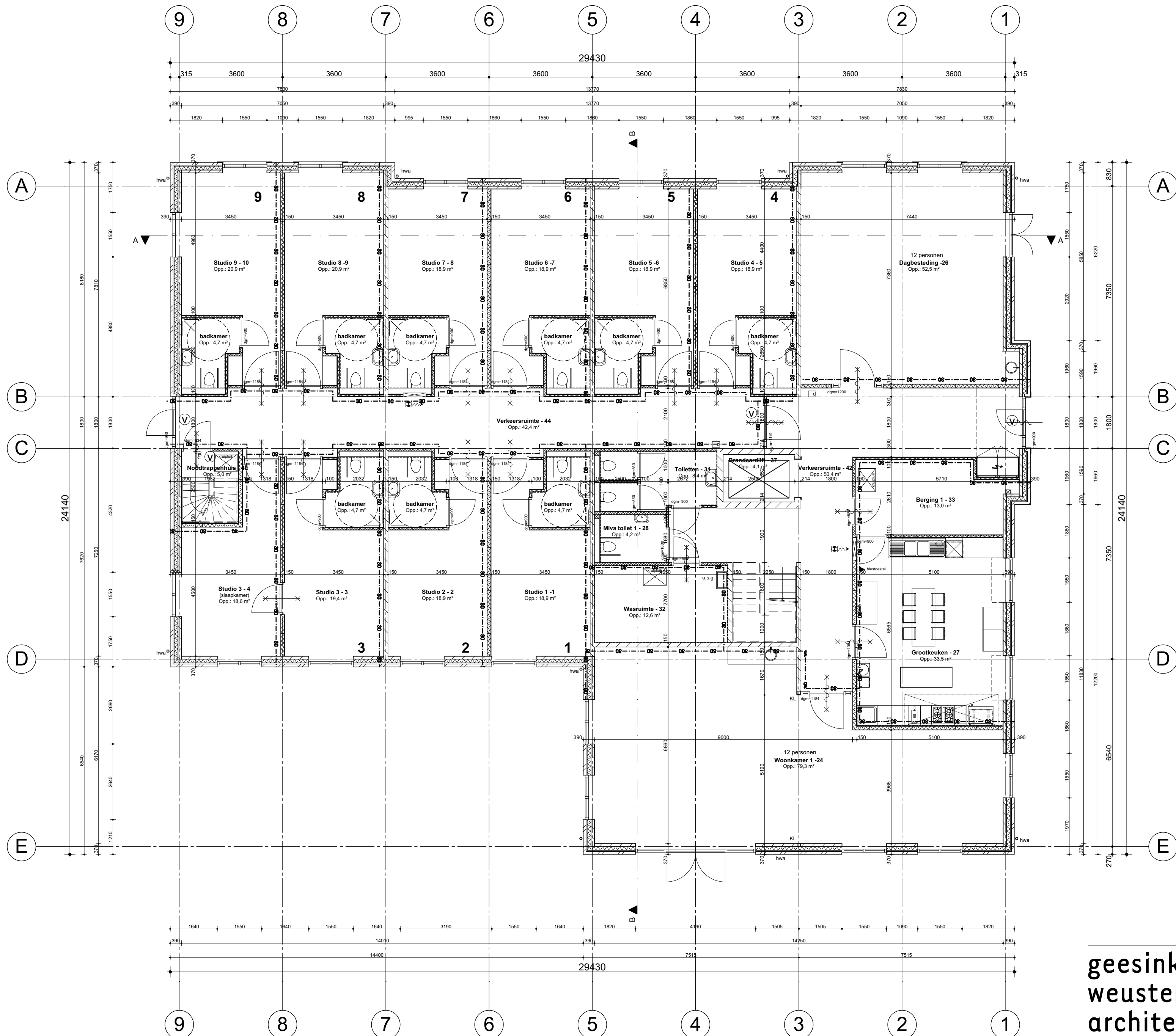
Op grond van het Bouwbesluit voldoet het plan aan de normen voor energiezuinigheid. Er is sprake van een hoge RC waarde van vloeren gevels en daken (vloer RC 3.5, wand RC 4.5 en dak RC 6.0) en wordt voldaan aan de EPC norm.

Naar aanleiding van de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Verkeer op 24 januari 2017 volgt hieronder een (niet limitatieve) opsomming van maatregelen rond duurzaamheid die in het bouwplan zijn opgenomen:

- Het gehele complex krijgt een Co2 gestuurd ventilatie systeem;
- Het terrein rond de bebouwing wordt groen ingericht met gras, struiken en bomen. Naast de verplichte herplant van 5 (te kappen) bomen worden op het parkeerterrein en in de tuin van het zorgcentrum in totaal 5 extra bomen geplant. Het totaal aantal nieuwe 'flinke' bomen komt hiermee op 10. Daarnaast worden alle bestaande bomen in de boomgaard en langs de omringende watergangen gehandhaafd (behoudens regulier onderhoud);
- De parkeerplekken op het binnenterrein worden grotendeels voorzien van waterdoorlatende (half)verharding, waar onder een drainagepakket voor langzame waterafgifte wordt aangebracht.

Naast deze maatregelen die in de bouwaanvraag zijn opgenomen, zegt de ontwikkelaar toe dat er zonnecollectoren op het dak van de aanleunwoningen worden geplaatst. Daarnaast wordt met de eigenaar overlegd over de plaatsing van zonnecollectoren op het dak van het zorgcomplex (dit laatste is wel de intentie, maar is op dit moment nog niet zeker).

Daarnaast wordt in de komende weken door de ontwikkelaar in overleg met KNNV of eventueel een andere natuurvereniging de soort bomen en struiken en het beheer van het groen bepaald waarbij het doel is een "natuurlijke" aansluiting van flora en fauna tussen de boomgaard en de tuinen en het terrein rond de studio's en woningen te realiseren.



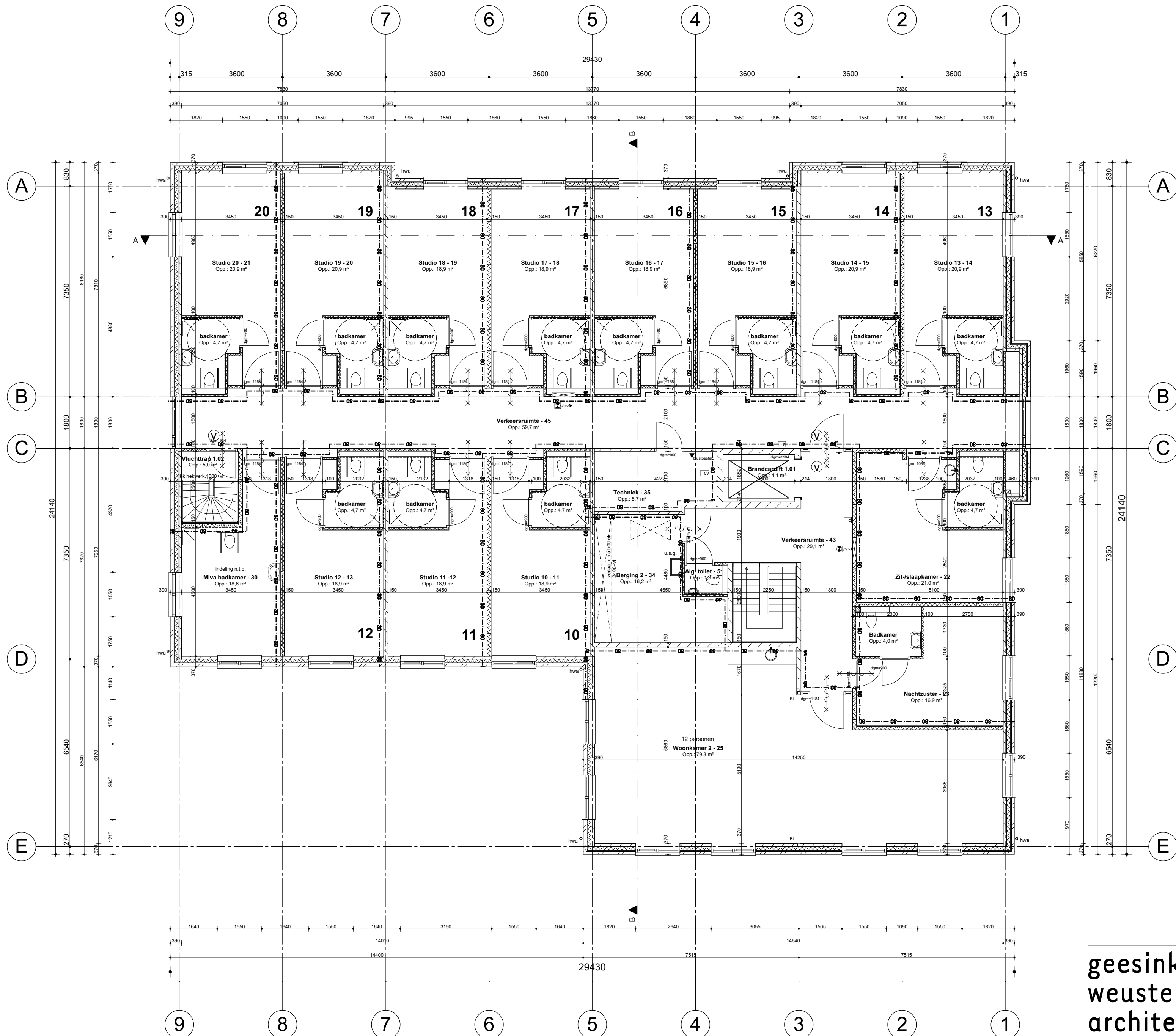
geesink
weusten
architecten

Utrechtseweg 167
6812 AC Arnhem

T 026 443 6972
F 026 445 8832

info@geesinkweusten.nl
www.geesinkweusten.nl

project:	Nieuwbouw huisvesting kleinschalig wonen te Delft		
onderdeel:	Begane grond; Peil=0		
opdrachtgever:	Op 't Hoog Projectontwikkeling b.v.		
schaal:	1:100	formaat:	A2
datum:	22-06-2016	getekend:	VL
wijz. a:	25-08-2016	wijz. d:	
wijz. b:	.	wijz. e:	
wijz. c:	.	wijz. f:	
status:	Definitief		
project nr.:	15-1775-02		
tek. nr.:	BA - 100		



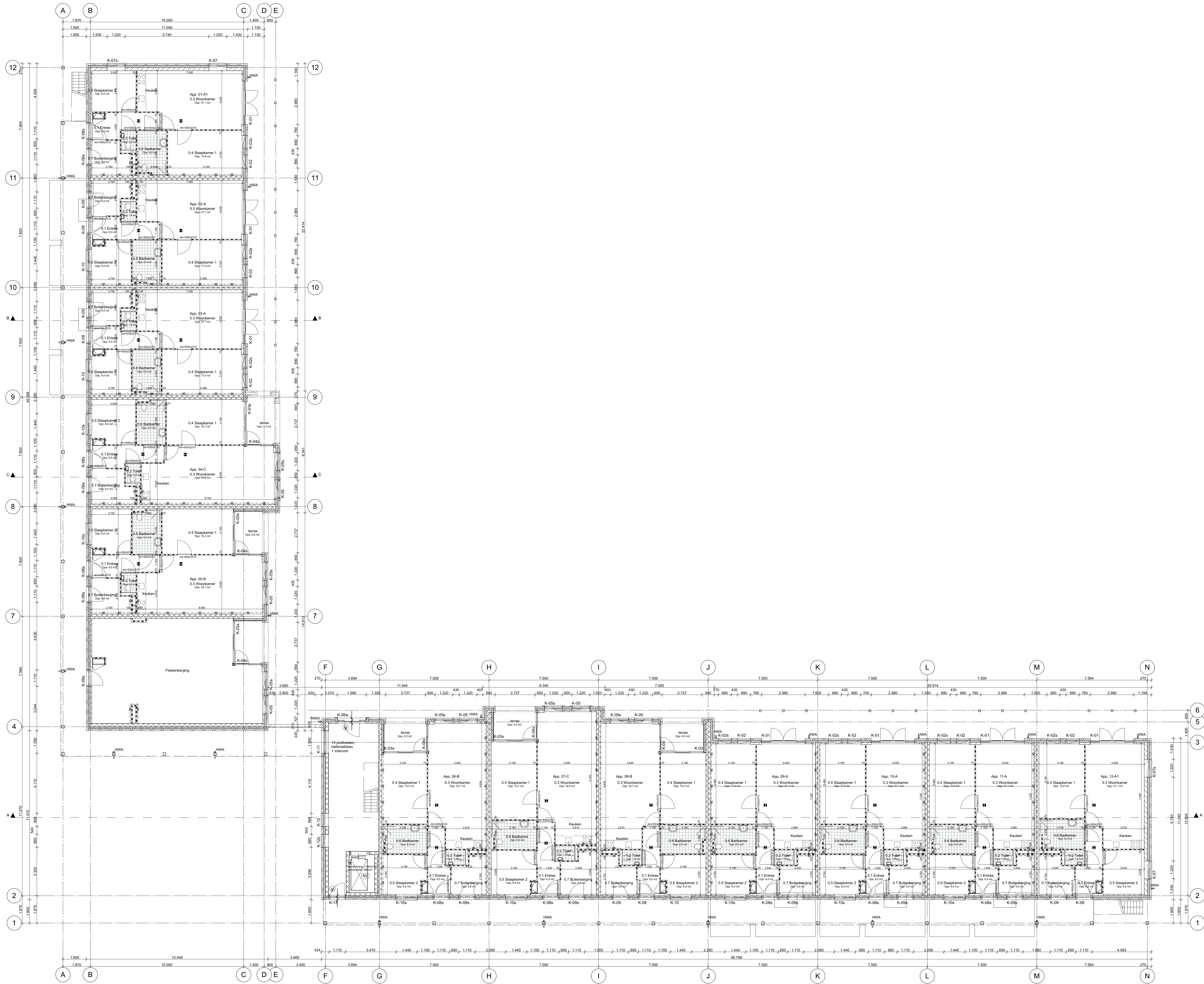
geesink
weusten
architecten

Utrechtseweg 167
6812 AC Arnhem

T 026 443 6972
F 026 445 8832

info@geesinkweusten.nl
www.geesinkweusten.nl

project:	Nieuwbouw huisvesting kleinschalig wonen te Delft		
onderdeel:	1e Verdieping; 3000+P		
opdrachtgever:	Op 't Hoog Projectontwikkeling b.v.		
schaal:	1:100	formaat:	A2
datum:	22-06-2016	getekend:	VL
wijz. a:	25-08-2016	wijz. d:	
wijz. b:	.	wijz. e:	
wijz. c:	.	wijz. f:	
status:	Definitief		
project nr.:	15-1775-02		
tek. nr.:	BA - 101		



**geesink
weusten
architecten**

project: Chilpad te Delft - 25 aanleunwoningen (gebouw 1)
onderdeel: Plaatgrond begane grond
opdrachtgever: Op 't Hoog Projectontwikkeling b.v.

Utrechtseweg 167 4812 AC Arnhem	schaal: 1:100	formaat: A2	status: DEFINITIEF
T 026 443 6972 F 026 445 8832	datum: 22-06-2016	getekend: R.W.	
info@geesinkweusten.nl www.geesinkweusten.nl	wjz. a: 19-07-2016	wjz. d: project nr.: 15-1775-01	
	wjz. b:	wjz. e:	
	wjz. c:	wjz. f:	tek. nr.: BA - 100

