

Datum

Onderwerp

Omgevingsvergunning uitgebreid

05 JUNI 2019

Ons kenmerk
20426328 / 3955550

Dossiernummer
201707971

Bijlagen
5

Geachte heer ,

U heeft op 12 juni 2017 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het slopen van de huidige bebouwing en het oprichten van 3 appartementen met garage en het kappen van één boom op de locatie Oostsingel 181 in Delft. Uw aanvraag is bij de gemeente Delft geregistreerd onder dossiernummer 201707971. Op www.omgevingsloket.nl is uw aanvraag geregistreerd onder aanvraagnummer 3027739. Hierbij ontvangt u ons besluit met bijbehorende voorschriften en toelichting.

BESLUIT

- I. De gevraagde omgevingsvergunning te **verlenen** voor het oprichten van 3 appartementen met garage en het kappen van één boom op de locatie Oostsingel 181 in Delft. Het gaat om de activiteiten:
 - Bouwen (artikel 2.1, lid 1a Wabo)
 - Strijdig gebruik (artikel 2.1, lid 1c Wabo)
 - Kappen (artikel 2.2, lid 1g Wabo).
- II. Voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.
- III. De in de bijlage opgenomen toelichting deel uit te laten maken van het besluit.

VOORSCHRIFTEN

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

Archeologie

- Op basis van paragraaf 5.4. van de Erfgoedwet moet een ieder die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (in deze, bij Archeologie Delft). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Erfgoedwet en daarmee een strafbaar feit. Consequenties die hieraan verbonden kunnen worden zijn het intrekken van de verleende omgevingsvergunning of het opleggen van een geldboete.

Kappen

- U heeft een omgevingsvergunning gekregen om de houtopstand op Oostsingel 181 in Delft te kappen. Bij deze vergunning hoort de voorwaarde dat u op deze plaats een nieuwe boom plant. Dit moet gebeuren binnen twee jaar nadat u de vergunning heeft gekregen.
- Voor de herbeplanting gebruikt u een rode beuk met een leeftijd van 20 jaar.
- U mag alleen bomen met kluit planten.
- U bent verplicht de herbeplanting te melden via telefoonnummer (14015) Dit doet u minstens drie dagen voordat u met de herbeplanting begint.
- U bent verplicht de herbeplanting te vervangen, als die binnen een jaar niet is aangeslagen.
- Als u een houtopstand mag kappen, moet de flora en fauna daarbij beschermd worden.
- Alle verplichtingen die bij deze omgevingsvergunning horen, gelden voor u en uw eventuele rechtsopvolger.

Flora en Fauna

- Voor de aanvraag is door de provincie een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor "handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten" afgegeven. De voorschriften uit deze vvgb dienen als ingelast en herhaald te worden beschouwd.
- Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van werkzaamheden tot het aanbrengen/en of plaatsen van voorzieningen in het kader van flora en fauna wordt door de houder van deze vergunning de gemeente schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden in kennis gesteld.

Watersvergunning

- Gezien de werkzaamheden in/aan de oever, dient er voor het plan tevens een watersvergunning te zijn. Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat de watersvergunning in werking is getreden.

Bij het besluit behorende stukken

De volgende bescheiden maken deel uit van de omgevingsvergunning en zijn te vinden op www.omgevingsloket.nl onder aanvraagnummer 3027739, onder bijlagen:

Datum
28-05-2019
Ons kenmerk
20426328
Dossiernummer
201707971

Naam bijlage	Type	Datum toegevoegd
5580_00-Blomeco-20170110-florafauna_pdf	Anders, Kwaliteitsverklaringen	2017-06-12
5580_00-FaunaConstr-20170518-mussen_pdf	Anders, Kwaliteitsverklaringen	2017-06-12
5580_00-KA-001-20160413-kadaster-krt_pdf	Situatietekening Werk of werkzaamheden uitvoeren	2017-06-12
5580_00-Linge-20170119-Bodemonderzk_pdf	Anders, Kwaliteitsverklaringen	2017-06-12
5580_00-RAP-20170109-bodemonderzk_pdf	Anders, Kwaliteitsverklaringen	2017-06-12
5580_00-Romstad-20170110-akoestiek_pdf	Anders, Kwaliteitsverklaringen	2017-06-12
5580_00-Scholman-20170515-sanering_pdf	Anders, Gezondheid, Kwaliteitsverklaringen	2017-06-12
5580_00-DI-001-20170503-foto-best_pdf	Situatietekening Werk of werkzaamheden uitvoeren, Gegevens werk of werkzaamheden uitvoeren, Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Welstand, Gegevens houtopstanden, Situatietekening kappen	2017-06-12
5580_00-DI-002-20170503-peil hoogten_pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	2017-06-12
5580_00-DI-003-20170612-boomkap_pdf	Situatietekening Werk of werkzaamheden uitvoeren, Situatietekening kappen	2017-06-12
5580_00-DI-004-20170509-keur-mat_pdf	Welstand, Kwaliteitsverklaringen	2017-06-12
5580_00-D0100-20170612-plattegrond_pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Gelijkwaardigheid, Energiezuinigheid en milieu	2017-06-12
5580_00-D0201-20170612-gevels_pdf	Welstand	2017-06-12
5580_00-D0301-20170612-doorsn_pdf	Situatietekening Werk of werkzaamheden uitvoeren, Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2017-06-12
5580_00-D0401-20170612-details_pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2017-06-12
5580_00-D0601-20170612-trap_pdf	Kwaliteitsverklaringen, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2017-06-12
5580_00-D0602-20170612-hellingbaan_pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2017-06-12
5580_00-D2101-20170612-bvo_pdf	Kwaliteitsverklaringen	2017-06-12

Datum
28-05-2019
Ons kenmerk
20426328
Dossiernummer
201707971

5580_00-DI-005-20170612-graskeien_pdf	Anders, Situatietekening Werk of werkzaamheden uitvoeren, Kwaliteitsverklaringen	2017-06-12
5580_00-DI-006-20170612-infiltratie_pdf	Anders, Kwaliteitsverklaringen, Situatietekening kappen	2017-06-12
5580_00-VG-001-20170613-VGplan_pdf	Anders, Overige gegevens veiligheid	2017-06-13
5580_00-D0003-20170717-bouwplaats_pdf	Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden	2017-07-19
5580_00- BVplan 20170718_pdf	Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden	2017-07-19
5580_00-uitgangspunten bouwputadvies_pdf	Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden	2017-07-19
5580_00-bijlage bouwputadvies_pdf	Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden	2017-07-19
5580_00-20170822-uitg-pnt-belast-adv_PDF	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-08-23
5580_00-Dijk-20170824-sondering_PDF	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-08-30
5580_00-Dijk-20170829-bwput-bem-damw_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-08-30
5580_00-IFCO-20170828_pdf	Anders	2017-08-30
5580_00-MM-003-20170828-monitoring_pdf	Anders	2017-08-30
5580_00-DI-007-20170612-watersleutel_pdf	Anders	2017-10-23
5580_00-Blom-20171122-Vleerm_pdf	Anders	2017-11-22
5580_00-Brrsm-P-1-20171120-plnplan_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-11-22
5580_00-Brrsm-SB-1-20171120-stbrk_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-11-22
5580_00-Brrsm-P-1-20171129-plnplan_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-11-29
5580_00-Blom-20171209-Vleerm_pdf	Anders	2017-12-12
5580_00-Brrsm-SB-1C-20180202-stbrk_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2018-02-05
BLOM-20171205-Activiteite-nplan_pdf	Anders, Kwaliteitsverklaringen	2018-01-30
BLOM-20171208-Ecol-werkprotocol_pdf	Anders, Kwaliteitsverklaringen	2018-01-30
Broersma-BA-001-20170613-pltgrndn_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-06-13
Broersma-BA-101-20170613-pltgrndn_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-06-13
Broersma-SB-1-20170505-stbrk_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-06-13
Brrsm-P-1-20170920-palenplan-concpt_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-09-20
Fanuaconstr-20170120-Not-insp_pdf	Kwaliteitsverklaringen	2018-01-24

Datum
28-05-2019
Ons kenmerk
20426328
Dossiernummer
201707971

Romstad-Mail-20171018-reactie ROB_pdf	Anders	2017-10-23
Transect-20170117-archologie_pdf	Anders	2017-06-15
VanDijk-116615-sonderings-20170608_pdf	Anders, Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-06-12
ZRI-MOD1701R001-20170613-Bouwfysica_pdf	Overige gegevens veiligheid	2017-06-13
ZRI-MOD1701R002-20170613-Brndvlghd_pdf	Overige gegevens veiligheid	2017-06-13
5580_00-D0001-20190213-situatie_pdf	Situatietekening Werk of werkzaamheden uitvoeren	2019-02-14
5580_00-20190214-Verbeelding_pdf	Anders, Situatietekening Werk of werkzaamheden uitvoeren	2019-02-14
5580_00-D0002-20190214-situ3_pdf	Situatietekening kappen, Situatietekening Werk of werkzaamheden uitvoeren	2019-02-20

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Delft,



, burgemeester
ir. S.M. Brandligt I.b.
, secretaris
dr. M. Berger, I.s.

Bijlagen:

- ☐ Toelichting op besluit
- ☐ Mededelingen
- ☐ Ruimtelijke onderbouwing
- ☐ VVGB Flora en Fauna
- ☐ VVGB gemeenteraad
- ☐ besluit hogere grenswaarden (Wet geluidhinder)
- ☐ nota zienswijzen

BEROEPSCLAUSULE (geldt pas na definitieve besluitvorming)

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.

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.

Datum
28-05-2019
Ons kenmerk
20426328
Dossiernummer
201707971

cc.:
Architectenbureau Van Manen

Atjehweg 9
2202 AM NOORDWIJK ZH

Omwonende

2612 EP DELFT

Omwonende

2612 HL DELFT

Omwonende

2612 HL DELFT

Omwonende

DELFT

Omwonende

DELFT

Omwonende

2612 HL DELFT

Omwonende

DELFT

Omwonende

DELFT

Omwonende

2611 GR DELFT

KNNV afdeling Delfland
Postbus 133
2600 AC DELFT

Omwonende

2611 GR DELFT

René Lovink Bouwmanagement
Teubenweg 10
7256 AJ KEIJENBORG

Datum
28-05-2019
Ons kenmerk
20426328
Dossiënummer
201707971

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 slopen van de huidige bebouwing en het oprichten van 3 appartementen met garage en het kappen van één boom op de locatie Oostsingel 181 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 12 juni 2017. Dit hebben wij gepubliceerd op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl> en in de lokale krant "Delftse Post".

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft de ontwerpbeschikking vanaf 13 december 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn 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" samengevat en 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 aan het verlenen van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad van Delft heeft op 16 mei 2019 de benodigde verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het project "Oostsingel 181".

Verklaring van geen bedenkingen in het kader van de Natuurbeschermingswet

Omdat het project invloed heeft op de leefomgeving van de aanwezige dwergvleermuizen en mussen is op grond van artikel 2.27 van de Wabo een verklaring van geen bedenkingen van de provincie Zuid-Holland noodzakelijk. De Omgevingsdienst Haaglanden (uitvoeringsdienst namens de provincie) heeft op 16 april 2019 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het project "Oostsingel 181".

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag is op 11 april 2018 en op 19 december 2018 een informatieavond gehouden. Tijdens deze bijeenkomst zijn geen zienswijzen/bedenkingen door derde belanghebbenden ingebracht.

Op 6 juli 2017 hebben wij aan u gevraagd om aanvullende gegevens. Op 19 juli 2017 hebben wij deze ontvangen. De beslistermijn daarom met 13 dagen opgeschort.

Datum
28-05-2019
Ons kenmerk
20426328
Dossiernummer
201707971

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

De uiterste beslisdatum voor uw aanvraag is 27 december 2017. Dit is een termijn van orde en derhalve zit er aan de aanvraag geen fatale termijn, het overschrijden van deze datum leidt niet tot een vergunning van rechtswege.

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.

Bestemmingsplan

U heeft een bouwplan ingediend voor de sloop van de huidige bebouwing en het bouwen van 3 appartementen en het kappen van 1 boom op de locatie Oostsingel 181 te Delft.

Dit ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Noordoost 2017" van kracht is. Uw plan is gesitueerd op een terrein dat volgens het bestemmingsplan de bestemmingen "wonen", "tuin" en "waarde-archeologie II" heeft.

De nieuw te realiseren woningen vallen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak en is derhalve in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan.

Uw bouwplan is voorgelegd aan de gemeentelijke archeoloog. Voor de locatie is bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken is gebleken dat het zeer onwaarschijnlijk is dat zicht binnen het plangebied (behoudenswaardige) archeologische resten bevinden. De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder dat nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden blijft van toepassing.

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

U heeft in voldoende mate aangetoond dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften uit de bouwverordening.

Bouwbesluit

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

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

Datum
28-05-2019
Ons kenmerk
20426328
Dossiernummer
201707971

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

Voor de overige aspecten heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk kan voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Welstand

Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten van de gemeente Delft. De commissie heeft ons op 20 juli 2017 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. Strijdig gebruik

Uw bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan omdat de appartementen niet geheel binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak vallen.

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, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor het bouwplan is de ruimtelijke onderbouwing "realisatie 3 appartementen, Oostsingel 181 Delft" door ROMstad opgesteld. Wij kunnen ons vinden in de stedenbouwkundige analyses en conclusies zoals deze in het rapport zijn opgenomen. Wij beschouwen derhalve 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.

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.

Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat wij medewerking kunnen en willen verlenen aan het toestaan van de beoogde ontwikkeling.

Datum
28-05-2019
Ons kenmerk
20426328
Dossiernummer
201707971

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.

4. Kappen

Op grond van artikel 2.18 van de Wabo moet de omgevingsvergunning voor de activiteit kappen worden verleend indien de aanvraag voldoet aan de Bomenverordening Delft 2013.

Bomenverordening

De boom moet wijken voor de realisatie van een bouwwerk. Het is in voldoende mate aangetoond dat deze boom niet kan worden behouden door deze in de plannen in te passen of door deze te verplanten.

Hoewel de rode beuk in Delft niet veel voorkomt betreft het een boomsoort die zeer algemeen is. De boom deel maakt deel uit van en bepaalt de visuele beleving van het landschap of de groenstructuren op wijk- en buurtniveau. Wij beschouwen de afbreuk hiervan door het vellen van deze enkele boom beperkt.

Er is sprake van een individueel particulier belang bij de realisatie van 3 appartementen. Na afweging van dit individueel belang tegen het algemeen belang bij het behoud van de boom, concluderen wij dat wij aan deze aanvraag toch meewerken. De boom moet worden herplant door een boom van dezelfde boomsoort van minimaal 20 jaar oud, hierover is tevens een voorschrift aan de vergunning verbonden. Het aantal bomen op deze locatie verandert niet. Met de aanvraag is er voldoende aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de Bomenverordening Delft 2013.

Conclusie

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

Datum
28-05-2019
Ons kenmerk
20426328
Dossiernummer
201707971

MEDEDELINGEN

Bouwen

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 het voorschrift 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.

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.



Ruimtelijke onderbouwing

Realisatie 3 appartementen

Oostsingel 181, Delft

In opdracht van:	Architectenbureau Van Manen
Uitgevoerd door:	Pieter de Vries, ROMstad
Datum:	29 januari 2018

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING EN DOEL	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED.....	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4. LEESWIJZER.....	4
HOOFDSTUK 2: RUIMTELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT	5
2.1. BESTAANDE SITUATIE (OMGEVING) PROJECTGEBIED.....	5
2.2. STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING.....	6
HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID	10
3.1. INLEIDING	10
3.2. RIJK.....	10
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	12
3.4. REGIONAAL BELEID	15
3.5. GEMEENTELIJK BELEID	16
3.6. BELEID HOOGHEEMRAADSCHAP VAN DELFLAND.....	20
HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1 WATER	20
4.2 BODEM	22
4.3 FLORA EN FAUNA	24
4.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	27
4.5 GELUID	30
4.6 LUCHT.....	33
4.7 EXTERNE VEILIGHEID	34
4.8 MILIEUZONERINGEN	37
4.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	39
4.10 KABELS EN LEIDINGEN	39
4.11 VERKEER EN PARKEREN.....	39
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID	40
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	41
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	41
HOOFDSTUK 6: MOTIVERING	41

BIJLAGEN

- Watertoets, d.d. 18 januari 2018, Van Maanen
- Bodemonderzoek, d.d. 19 januari 2017, Lingemilieu BV
- Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna, d.d. 10 januari 2017, Blom ecologie
- Notitie inspectie mussen, d.d. 18 mei 2017, Faunaconstruct
- Fotorapportage vleermuizen, d.d. 22 november 2017, Blom ecologie
- Ecologisch werkprotocol, d.d. 8 december 2017, Blom ecologie
- Activiteiten- en mitigatieplan, d.d. 5 december 2017, Blom ecologie
- Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek, d.d. 9 januari 2017, Transect
- Akoestisch onderzoek wegverkeer, d.d. 10 januari 2017, Windmill

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de herstructurering van het perceel aan de Oostsingel 181, te Delft. De herstructurering betreft de sloop van de bestaande woning op het perceel en de ontwikkeling van drie appartementen.

Ten behoeve van de gewenste herstructurering is door architectenbureau Van Manen een bouwplan opgesteld. Het definitieve bouwplan d.d. 1 mei 2017 vormt de basis voor deze ruimtelijke onderbouwing.

De nieuwe appartementen kunnen niet vergund worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er dient daarom een procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen. De gemeente Delft is bereid om medewerking te willen verlenen aan de genoemde ruimtelijke procedure. Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een goede ruimtelijke onderbouwing.

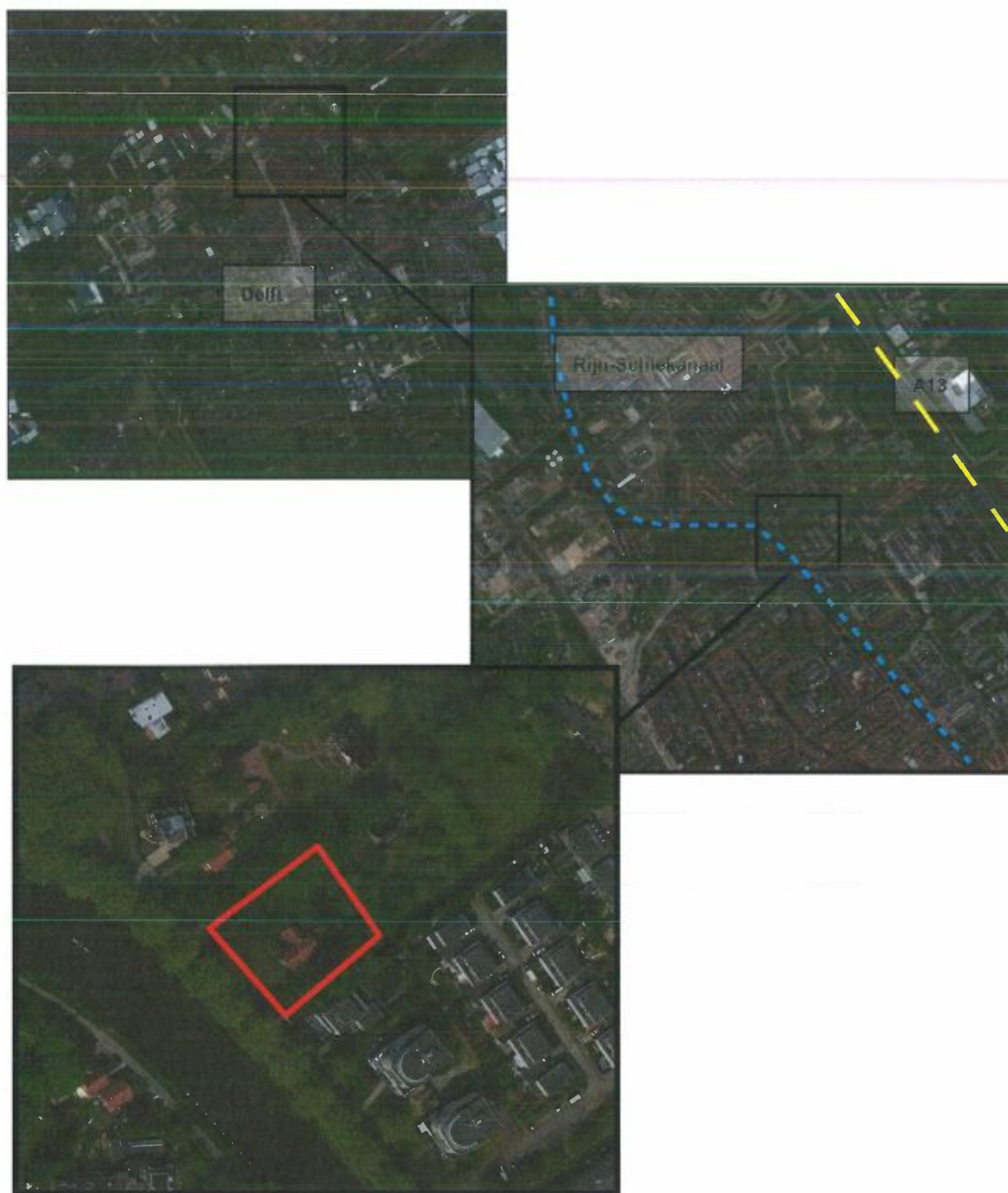
Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt invulling gegeven aan deze bepaling. In deze onderbouwing komen relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing geeft aan waarom de beoogde ontwikkeling past binnen 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. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is daarmee om de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling aan te tonen.



Afbeelding: de projectlocatie aan de Oostsingel 181, te Delft.

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied is binnen de gemeente Delft, aan de noordoostzijde van het centrum gelegen. Het projectgebied betreft het perceel dat kadastraal geregistreerd is onder de gemeente Delft, sectie N, nummer 2580.



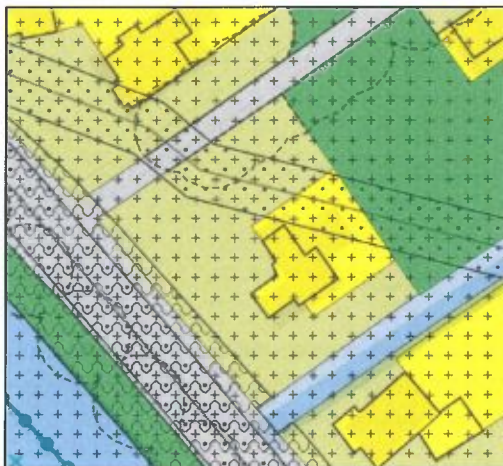
Afbeeldingen: ligging van het projectgebied in relatie tot de (directe) omgeving. Het perceel aan de Oostsingel is bij benadering met een rood kader weergegeven.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan Noordoost 2017

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan Noordoost 2017, zoals dit op 23 maart 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Delft.

Ingevolge het bepaalde in dit bestemmingsplan zijn voor (delen van) de projectlocatie de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie II' en 'LeidingRiool' vastgesteld. Tevens is langs de westelijke zijde van het projectgebied de functieaanduiding 'Monumentale boom' opgenomen.



Afbeelding: uitsnede van het ontwerpbestemmingsplan Noordoost 2017 ter plaatse van het projectgebied.

Wonen (artikel 15)

Gronden met de bestemming 'Wonen' mogen benut worden voor wonen eventueel in combinatie met de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, nutsvoorzieningen, bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeren en ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' voor een monumentale boom.

In samenhang met het bepaalde in artikel 27 is bepaald dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen het opgenomen bouwvlak gerealiseerd mogen worden. In het bestemmingsplan is voor het bouwvlak een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter opgenomen.

Tuin (artikel 11)

Gronden met de bestemming 'Tuin' mogen gebruikt worden als tuin, voor activiteiten ten dienste van de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' voor een monumentale boom.

In de bouwregels is opgenomen dat gebouwen geen gebouwen zijnde, erkers, entrees, luifels, bordessen en fietsenstallingen onder gegeven voorwaarden zijn toegestaan.

Voorts is gesteld dat het verboden is om ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen

bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden onder andere de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden: het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het aanleggen van halfverharde paden en wegen.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie II (artikel 21)

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden. In het bestemmingsplan is bepaald dat nader onderzoek uitgevoerd dient te worden als bodemroerende werkzaamheden een oppervlak groter dan 100 vierkante meter beslaan en dieper gaan dan 40 centimeter onder het maaiveld. Deze dubbelbestemming geldt voor het hele projectgebied.

Dubbelbestemming Leiding-Riool (artikel 18)

Deze dubbelbestemming dient voor het veilig en doelmatig functioneren van de ter plaatse aanwezige rioolwaterpersleiding. Deze leiding is gelegen aan de noordzijde van het projectgebied.

Dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering (artikel 24)

Aan de westzijde van het projectgebied is een deel van de waterkering langs de Oostsingel gelegen. Met de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' wordt deze waterkering toegestaan en wordt het functioneren van de waterkering tevens beschermd.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat, namelijk de herstructurering van het perceel aan de Oostsingel 181, waarbij de bestaande woning wordt gesloopt en drie appartementen worden gerealiseerd, kan niet op basis van het vigerende planologische regime en het vast te stellen ontwerpbestemmingsplan vergund worden. Het initiatief is voor wat betreft de toegestane gebruiks- en bouwregels in strijd met de bestemmingsplannen. Zo zijn de woningen voor een deel buiten de bestemming 'Wonen' (en het bouwvlak) en binnen de bestemming 'Tuin' voorzien en wordt de maximum toegestane bouwhoogte overschreden.

Om het initiatief te kunnen realiseren dient derhalve een procedure ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van en toetsing aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief. In hoofdstuk 4 is de toetsing van het gewenste initiatief aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven.

Met hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid alsmede de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

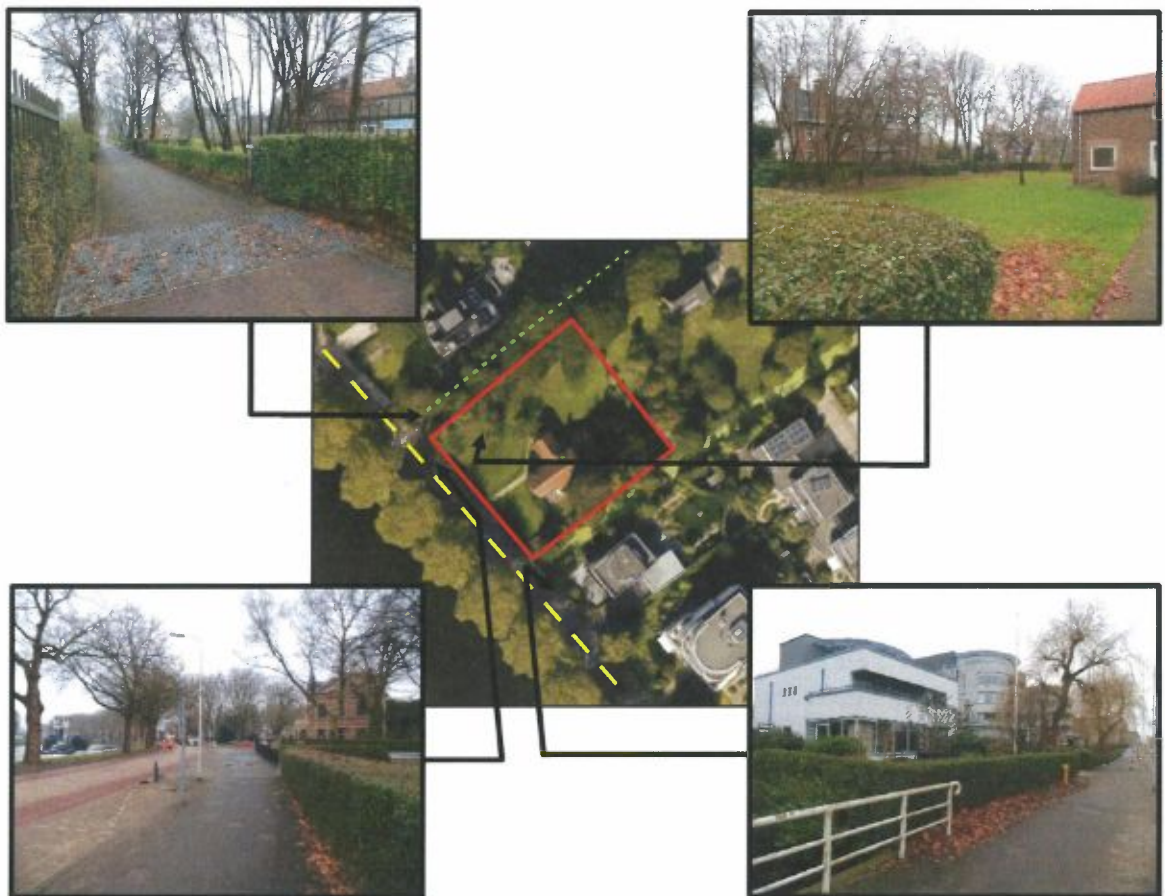
Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de motivering van het initiatief nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: Ruimtelijke en stedenbouwkundige context

2.1. Bestaande situatie (omgeving) projectgebied

Het projectgebied is gelegen langs de Oostsingel aan de noordoostelijk rand van het centrum.

De bestaande woning aan de Oostsingel 181 is in de jaren '50 (van de vorige eeuw) als dienstwoning voor en in opdracht van het bestuur van het Sint Jorishuis gebouwd. In dezelfde periode werden omliggende (dienst)woningen gerealiseerd als losstaande elementen omgeven door grote tuinen; de Fruittuinen genoemd. De Fruittuinen hoorden oorspronkelijk ook bij het Sint Jorishuis.



Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van de omgeving van het projectgebied. Het projectgebied (rood kader) is gelegen langs de Oostsingel (gele lijn). De groene lijn geeft de laan weer die de Fruittuinen doorkruist.

Aan beide zijden van de laan door de Fruittuinen (Oostsingel) richting het Sint Joristerrein stonden bij de entree in dezelfde rooilijn twee kleinere woningen, in een bouwstijl van de jaren '50 van de vorige eeuw, namelijk de woningen aan de Oostsingel 181 en 184. De woning aan de Oostsingel 184 is enkele jaren geleden vervangen door een moderne en grotere woning. Ten westen van nummer 184 staat gedraaid ten opzichte van deze woningen, de monumentale Villa Maria, een cultuurhistorisch waardevol pand. Aan de zuidoostzijde van het projectgebied bevindt

zich een watergang die het perceel scheidt van woonpercelen waarop grotere gebouwen met appartementen zijn gerealiseerd.

De laan door de Fruittuinen, welke aan de noordzijde van het projectgebied is gelegen, was de oude oprijlaan die het (voormalige) hoofdgebouw, het Sint Jorishuis, een rijksmonument, verbond met het aan de Schie gelegen woonhuis van de geneesheer-directeur (Villa Maria). Met de aanleg van de Sint Jorisweg werd deze verbinding doorbroken.

Het hele gebied de Fruittuinen is geïnventariseerd als cultuurhistorisch waardevol groengebied.



Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van de bestaande situatie van het projectgebied. Zichtbaar is de bestaande jaren '50-woning, welke door een ruime tuin omringd wordt.

2.2. Stedenbouwkundige onderbouwing

Het projectgebied is gelegen in het noordoosten van Delft, nabij de oever van het Rijn-Schiekanaal. De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt gekenmerkt door losstaande woningen in een groene setting (Fruittuinen). Deze typerende structuur is vanuit het verleden ontstaan en is gekwalificeerd als cultuurhistorisch waardevol.

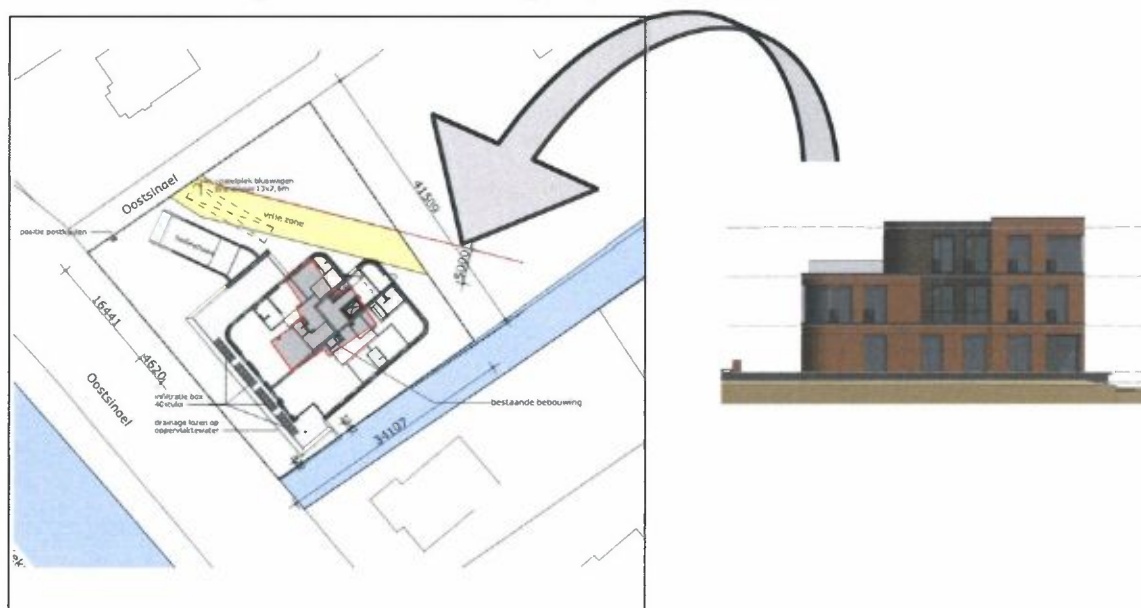
Het initiatief gaat uit van de sloop van de bestaande woning ter plaatse van het projectgebied, waarna een nieuw appartementengebouw wordt opgericht. In dit gebouw worden drie appartementen gerealiseerd. Het gebouw wordt vrijstaand en centraal op de kavel gesitueerd. Op deze wijze wordt aangesloten bij de bestaande typerende structuur van losstaande elementen in een groene setting. Ook de gekozen positionering van het gebouw ten opzichte van de Oostsingel sluit aan bij de situering van de buurpanden op de buurpercelen. De positionering heeft tot gevolg dat enkele bomen waaronder een in de huidige situatie beeldbepalende rode beuk moeten wijken. De bomen zijn niet aangemerkt als monumentaal. Het vellen van de bomen doet in beperkte mate afbreuk aan de huidige houtopstand. Omdat het appartementengebouw wat dichterbij de aanwezige watergang gepositioneerd is, ontstaat een nieuwe situatie die in zichzelf weer kwalitatief hoogwaardig is. Voor de bomen geldt een herplantplicht.

Daarnaast wordt de Fruittuinen diagonaal doorsneden door een persriool, dat beperkt de mogelijkheden voor de positionering van het gebouw. Het gebouw kan niet in noordelijke richting geschoven worden. Het is niet zo dat indien het gebouw wel iets meer noordelijk gepositioneerd zou worden, de bomen wel ingepast kunnen worden. Uitgangspunt is een complex dat groter is dan de bestaande woning.

Aan de zuidoost zijde van de Fruittuinen staat een moderne villa, met daarnaast twee appartementengebouwen in dezelfde sfeer. Op het gebied van de Fruittuinen zelf, aan de noordwest zijde van het appartementengebouw staan Villa Maria en een daarop geïnspireerde woning in donkere rode baksteen.

Met het te realiseren appartementengebouw ter plaatse van het projectgebied wordt een overgang gemaakt van de moderne architectuur, naar de klassiekere. Het gebouw zal uit vier bouwlagen bestaan, inclusief een kelder, en heeft een bouwhoogte van 11,6 meter. Met het nieuwe gebouw wordt gerefereerd aan de kubistische architectuur. Deze is gematerialiseerd om een samenhang aan te gaan met de woningen op het gebied van de Fruittuinen, zoals dat gebeurde met de Amsterdamse school.

De kleur van het metselwerk, de rollagen in het metselwerk en witte kaders van de kozijnen vinden hun oorsprong in de naastliggende villa's op het gebied van de Fruittuinen. Op deze wijze wordt een ensemble gemaakt met de woningen op de Fruittuinen.



Afbeelding: inpassing van het appartementengebouw binnen het projectgebied. Het projectgebied wordt via de laan door de Fruittuinen ontsloten.

De benodigde parkeercapaciteit die met het initiatief samenhangt wordt op eigen terrein ingepast. Zo worden ter plaatse van de kelderverdieping zes parkeerplaatsen gerealiseerd. Het projectgebied wordt via een in- en uitritconstructie op de laan door de Fruittuinen, welke uitkomt op de Oostsingel, ontsloten.



Afbeelding links: inpassing van het appartementengebouw binnen de gevelwand langs de Oostsingel. Zicht in zuidelijke richting.

Afbeelding rechts: inpassing van het appartementengebouw binnen de gevelwand langs de Oostsingel. Zicht in noordelijke richting.



De gronden rondom het appartementengebouw worden als tuin en erf ingericht.

Het ontwerp is akkoord bevonden door de welstandscommissie en voldoet daarmee aan de redelijke eisen van welstand.



*Links:
zuidgevel*



*Rechts:
oostgevel*



*Links:
noordgevel*



*Rechts:
westgevel*

Afbeeldingen: op de centrale impressie is de inpassing van het initiatief binnen de bestaande gevelwand weergegeven. De overige impressies tonen de diverse gevels van het appartementengebouw.

Conclusie

Met het bouwplan wordt de bestaande woning, welke niet meer aansluit bij de moderne wooneisen, vervangen door een appartementengebouw bestaande uit drie moderne appartementen. Bij het ontwerp en de situering van het appartementengebouw wordt rekening gehouden met en aangesloten op de bestaande waardevolle gebiedsstructuur: de ruimtelijke structuur van losstaande woningen in een groene setting aan de Oostsingel blijft behouden. Er dienen enkele bomen gerooid te worden, waaronder een in de bestaande situatie beeldbepalende beuk. De positionering van het complex maakt dit noodzakelijk. Voor de te rooien bomen geldt uiteraard een herplantplicht, zodat het bijzondere karakter van de fruittuinen behouden of versterkt kan worden.

Daarnaast wordt met het initiatief qua architectuur en materiaalgebruik een kwalitatief hoogstaande overgang gecreëerd tussen de op de buurpercelen aanwezige moderne en klassieke stijlen.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is.

HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het vigerende beleid van de verschillende relevante overheden in samenhang met het gewenste initiatief nader beschreven.

3.2. Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat heeft geen invloed op, dan wel relatie met de in de structuurvisie genoemde onderwerpen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaardwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Voorliggend initiatief heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

'Stedelijke ontwikkeling' is, ingevolge artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Gezien uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (d.d. 14 januari 2014 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2014:156 / d.d. 18 december 2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2013:2471 / AbRvS 5 november 2014, nr. 201402621/1/R2) betreft de realisatie van drie nieuwbouwwoningen geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro.

Het initiatief gaat uit van een netto toevoeging van twee woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing staat hoeft daarmee niet nader verantwoord te worden aan de vereisten van de ladder van duurzame verstedelijking.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
 - Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
 - Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement; □ Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat is in lijn met het bepaalde in het waterplan. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten alsmede het beleid van het Hoogheemraadschap Delfland.

3.3. Provinciaal beleid

Onder de noemer 'Visie ruimte en mobiliteit' heeft de provincie meerdere beleidsdocumenten vastgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit is een structuurvisie op provinciaal niveau zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Programma's ruimte en mobiliteit. De Verordening ruimte 2014 bevat regels voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. De Agenda ruimte gaat in op de realisatie van het ruimtelijk beleid.

Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (hierna: VRM) is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld en vanaf 1 augustus 2014 in werking getreden. Een geactualiseerde versie van de VRM is op 12 januari 2017 in werking getreden. De VRM geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De VRM bevat het strategische beleid met een planhorizon tot 2030.

De provincie integreert met de VRM haar beleid voor mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij anticipeert de provincie op de (aankomende) Omgevingswet, waarin het kabinet de wetgeving voor ruimte, verkeer, water en milieu integreert. Tegelijk blijven er, ondanks alle raakvlakken, ook verschillen bestaan tussen het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk.

Vanuit het besef dat stad en land één leefomgeving vormen met elkaar aanvullende kwaliteiten, kent deze Visie Ruimte en Mobiliteit een indeling in functionele in plaats van gebiedsgerichte hoofdstukken:

1. mobiliteit en bebouwde ruimte;
2. de kwaliteit van landschap, groen en erfgoed;
3. water, bodem en energie.

Het projectgebied is in de structuurvisie aangewezen als gebied van stedelijke agglomeratie en hoogstedelijke zone. De focus ligt in dit gebied op het verder ontwikkelen van een intensief gebruikt, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig gebied. Daarnaast wordt er gestreefd om beter aan te sluiten op de maatschappelijke wensen ten aanzien van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel. Er moeten kansen gecreëerd worden voor een gevarieerde en innovatieve economie.

Ook de aanduiding 'beter benutten van bebouwde ruimte' is van toepassing op het projectgebied. Hiervoor geldt dat de provincie inzet op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwbouw binnen de bebouwde ruimte. Voor dergelijke locaties geldt dat binnen de bebouwde ruimte er een invulling gegeven zal worden aan de door de provincie gestelde opgave voor dit gebied. Een dergelijke regeling is vergelijkbaar met wat voorheen in de Provinciale Verordening als gebied dat als rode contour is aangemerkt.

De Visie Ruimte en Mobiliteit beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. Het operationele beleid is opgenomen in programma's. Deze zijn preciezer en zullen daarom vaker worden geactualiseerd. Het Programma Ruimte bevat al het ruimtelijk relevante operationele beleid en het Programma Mobiliteit het operationele mobiliteitsbeleid met daaronder allerlei uitwerkingen. Mede door het verschil in uitvoering en detailniveau, zijn de programma's voor ruimte en mobiliteit apart gehouden.

Programma Ruimte

Het Programma Ruimte is parallel aan de VRM, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte opgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijkrelevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte. Dit programma kent, net als de VRM, de status van structuurvisie. Beiden zijn vastgesteld door Provinciale Staten.

Gezamenlijk beschrijven ze het integrale ruimtelijk provinciaal beleid.

De vier rode draden die beschreven zijn in de VRM en die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie, komen ook terug in dit Programma Ruimte. Het gaat om:

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

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de VRM en het Programma Ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma Ruimte. De verordening is vastgesteld voor een juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

In de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte & Mobiliteit zijn regels opgenomen ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied door ontwikkelingen. Uitgangspunt bij dit beleid rondom ruimtelijke kwaliteit is 'ja, mits'. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. Hiermee wordt gebiedsgericht gestuurd op ruimtelijke kwaliteit.

De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen 1) moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en 2) moeten voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart (artikel 2.2.1 Verordening ruimte).

Voor het stedelijke gebied, waar het projectgebied deel van uitmaakt, is met name de Ladder voor duurzame verstedelijking van belang:

Een initiatief dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Voorts kan gesteld worden dat het initiatief binnen de bestaande gebiedsidentiteit, niet voorziet in een wijziging op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het gebied.

Conclusie

De herstructurering van het perceel aan de Oostsingel waarmee drie woningen worden gerealiseerd sluit aan bij het streven om de woningbehoefte binnen het stedelijk gebied op te vangen en om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. De mate waarin het initiatief aansluit op de woningbehoefte wordt verwoord onder het gemeentelijk beleid bij de behandeling van de woonvisie. Het initiatief zoals dat centraal staat in deze ruimtelijke onderbouwing is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.4. Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (hierna: RSP) is in 2008 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden (Per 1 januari 2015 zijn de beleidstaken van het Stadsgewest Haaglanden overgegaan naar de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH)). Het RSP is een integraal plan voor:

- De ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden
- het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie;
- lokale plannen, zoals bestemmingsplannen.

Het RSP kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen.

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

Conclusie

De herstructurering van het perceel aan de Oostsingel en de realisatie van het appartementengebouw bestaande uit drie appartementen sluit aan bij het streven om de

woningbehoefte binnen het stedelijk gebied in te passen en om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Met het initiatief worden ten opzichte van de bestaande situatie meer woningen binnen het projectgebied ingepast. Het initiatief zoals dat centraal staat in deze ruimtelijke onderbouwing is in overeenstemming met het regionaal beleid zoals verwoord in het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020.

3.5. Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie - Ontmoetingen met Delft 2030

In de Structuurvisie 'Ontmoetingen met Delft 2030' (2009) wordt de lange termijnvisie gegeven op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Delft tot 2030.

Met deze Structuurvisie zet de gemeente de koers uit voor het ruimtelijk orderingsbeleid in de komende decennia. De Structuurvisie is niet bedoeld als blauwdruk voor de toekomst. De gemeente Delft wil met de Structuurvisie een inspiratiebron bieden voor het nemen van nieuwe initiatieven en het inpassen van toekomstige ontwikkelingen in de stad. Tegelijkertijd geeft de Structuurvisie de ruimtelijke principes aan die sturend zullen zijn bij het nemen van beslissingen over de verdere ontwikkeling van de stad. De Structuurvisie vormt daarmee het toetsingskader voor het initiëren, beoordelen afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen.

Delft is een gelaagde stad, zo wordt in de structuurvisie vermeld. 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.
2. Op het schaalniveau van de stadsdelen: Delft veelkleurig palet van buurten en wijken.
3. Op het schaalniveau van de regio: Delft 2030 veelzijdig knooppunt in de Randstad en Zuidvleugel.

In de visie wordt gesteld dat het noodzakelijk is om ten behoeve van de ontwikkeling van de stad, zij het beperkt, te blijven bouwen. Dit wordt gedaan door in bepaalde gebieden in de stad de bebouwing te intensiveren en door andere gebieden, die aan vernieuwing toe zijn, aan te passen aan de eisen van deze tijd (transformeren). Tegelijkertijd is het streven om het aanwezige versnipperde groen te bundelen en nieuw groen aan de stad toe te voegen.

Er wordt op stedelijk niveau gestreefd naar een evenwichtige verhouding tussen verdichting en vergroening.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van herstructurering van het perceel aan de Oostsingel 181, waarbij de bestaande woning vervangen wordt door een

appartementengebouw met drie appartementen. Met het initiatief wordt aangesloten bij het streven om te verdichten: er worden twee extra woningen gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Het initiatief heeft voorts geen gevolgen voor de belangrijke stedenbouwkundige structuren en groenstructuren in de omgeving: de kenmerkende Fruittuinen met de monumentale bomen blijven behouden. Het initiatief is daarmee in lijn met het gestelde in de structuurvisie.

Woonvisie Delft 2016-2023

De Woonvisie Delft 2016-2023 is op 1 december 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Delft vastgesteld. Met de visie wordt een schets van de (ruimtelijke) ontwikkeling van de woningmarkt gegeven voor de komende jaren.

In de visie wordt aangegeven dat de verwachting is dat het aantal inwoners, huishoudens, kenniswerkers en studenten de komende jaren toeneemt. Het aantal inwoners groeit tot 2023 met 12.000 personen, die samen 9.000 extra huishoudens vormen. Hiervan zijn er 4.000 student en 5.000 reguliere huishoudens. Per jaar betreft het een toename van zo'n 700 reguliere huishoudens.

In de visie wordt gesteld dat de afgelopen jaren jaarlijks gemiddeld zo'n 400 reguliere woningen (zelfstandige woningen, exclusief studentenhuisvesting) zijn toegevoegd. Komende jaren zijn er plannen voor ruim 7.500 woningen. Van de 7.500 woningen zitten er in de harde plannen tot 2023 ongeveer 2700 reguliere woningen en 1100 studentenwoningen.

In de woonvisie wordt ook een kwalitatieve beschouwing van de woningmarkt gegeven. Deze analyse laat zien dat er meer goedkope woningen zijn dan de omvang van de doelgroep die hierop is aangewezen. In relatie tot de behoefte wordt verwoord dat de Delftse woningmarkt tekorten kent in het midden en dure segment. Voor een betere balans is een stevige verschuiving naar middelduur en duur nodig. Het trendscenario laat een jaarlijkse groei van dit segment zien van 320 woningen, het prognosescenario van 400 woningen in het middeldure segment. Hiernaast laten de trend- en prognosesscenario's een jaarlijkse groei van 330 respectievelijk 460 dure koopwoningen zien. Het marktruimtemodel laat zien dat er met name in het topsegment ruimte is.

Met deze woonvisie wil de gemeente, zo is verwoord, een fundamentele verandering inzetten in zowel de sociale voorraad, het middensegment als de bovenkant van de woningvoorraad, zodat het aanbod beter aan gaat sluiten bij de wensen van de huidige en toekomstige inwoners van Delft. De kern is: veel meer diversiteit en variatie, zodat een complete 'woonladder' ontstaat.

hele periode	voorraad	verandering 2016-2023		harde plannen	
	2016	TS	PS	WBM	WBM+T
sociale huur	19100	-1200	-900	65	-980
vrije sector huur	3600	1100	1400	260	1050
koop	19100	3100	4500	1980	1980
nog te bepalen huur/koop				650	650
studenten	12800	1000	2900		1120
overig	4000	-200	-200		
totaal	59000	3800	7700	3000	3800

Afbeelding: deze tabel uit de woonvisie geeft per segment de verhouding tussen de het benodigde aantal woningen en de bestaande plancapaciteit.

In de woonvisie zijn diverse ambities verwoord. De strekking is dat de gemeente uitgaat van een regionale aanpak en co-creatie met stakeholders om een solidaire kennisstad te bewerkstelligen. De intentie is om nieuwe, interessante stedelijke woonmilieus te realiseren, waar ook medewerkers van kennisintensieve bedrijven, (internationale) promovendi en afgestudeerden een aantrekkelijk woningaanbod kunnen vinden. De ambitie is om een leefomgeving in de binnenstad, de Spoorzone, de campus en de wijken te creëren die recht doet aan de rol van Delft als internationale kennisstad.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van herstructurering van het perceel aan de Oostsingel 181, waarbij de bestaande woning vervangen wordt door een appartementengebouw met drie appartementen. Met het initiatief wordt aangesloten bij het streven om te verdichten en om voldoende woningen in het middeldure en dure segment te realiseren. Het initiatief is in lijn met het gestelde in de woonvisie.

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. Het beleid stelt eisen aan de afweging tussen ruimteclaims die bij ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvindt. Het uitgangspunt is dat aantasting van groene en ecologische waarden zoveel mogelijk wordt voorkomen. Een evenwichtige verhouding tussen groen en bebouwing is belangrijk voor een goed woon- en leefklimaat in de stad. Het gaat daarbij niet alleen om de natuurwaarden zelf maar ook om de betekenis van het groen voor een goed woon- en werkklimaat. 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. Het beleid streeft naar een samenhangend, verbonden en fijnmazig groen netwerk.

Bij ruimtelijke plannen wordt aangegeven op welke wijze de belangen zijn gewogen en wat daarvan de uitkomst is. Verder wordt beschreven welke groene kwaliteiten in het plangebied bestaan, verloren gaan of worden toegevoegd. Indien er gecompenseerd wordt, staat in de plantoelichting hoe en waar dit gebeurt. Als besloten wordt niet te compenseren, wordt toegelicht waarom dat niet gebeurt.

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.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van herstructurering van het perceel aan de Oostsingel 181, waarbij de bestaande woning vervangen wordt door een appartementengebouw met drie appartementen. Met het initiatief blijven bestaande waardevolle groenstructuren, te weten de Fruittuinen met de monumentale bomen, behouden. Het appartementengebouw sluit voorts aan bij de stedenbouwkundige structuur in de omgeving, waarbij de bebouwing als solitaire elementen binnen ruime groene kavels zijn opgericht. Het initiatief is daarmee in lijn met de nota groen.

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 opgezaagd met een parkeerprobleem. Gebiedsgericht om zo efficiënt mogelijk om te gaan met schaarse ruimte en flexibel zodat rekening gehouden kan worden met lokale omstandigheden.

Bij de beoordeling van een omgevingsvergunning zullen bouwplannen getoetst worden aan de Nota Parkeernormen 2013 en aan de hand daarvan zal worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen er per ontwikkeling nodig zal zijn.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het gestelde in de parkeernota. In hoofdstuk 4 wordt hier onder het kopje 'verkeer en parkeren' nader op ingegaan.

Gemeentelijk Riolerings Plan 2017-2021 (GRP)

In het Gemeentelijke Rioleringsplan 2017-2021 is een uitwerking gegeven van de afvalwater, hemelwater- en grondwaterzorgplicht. In het GRP is het ambitieniveau 'midden' uitgewerkt.

Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting, wordt voorkomen dat riolen instorten en worden maatregelen getroffen om problemen met hoge grondwaterstanden te voorkomen. Voor overlastgevoelige locaties worden waar mogelijk maatregelen getroffen voor directe vermindering van de wateroverlast.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het gestelde in het rioleringsplan. In hoofdstuk 4 wordt hier onder het kopje 'water' nader op ingegaan.

3.6. Beleid Hoogheemraadschap van Delfland

Waterbeheersplan 2016-2021

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2016-2021. Dit beleid is formeel vastgelegd in de Keur en de legger. Het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de bergingscapaciteit zijn belangrijke pijlers binnen dit beleid.

Beleidsnota beperken en voorkomen wateroverlast (2014)

De beleidsnota bevat het Delflandse beleid op hoofdlijnen voor het op orde brengen en houden van het watersysteem ten aanzien van wateroverlast. Het gaat daarbij zowel om het oplossen van bestaande knelpunten als om het voorkomen van nieuwe knelpunten.

HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke

plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen in strijd met het bestemmingsplan", te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap Delfland.

Oppervlaktewater

Langs de oostelijke grens van het projectgebied is een watergang gelegen. Uit de legger van het waterschap blijkt dat het een secundaire watergang betreft. Dit houdt in dat de aanliggende eigenaars verantwoordelijk zijn voor het onderhoud daarvan. Bij de inpassing van initiatief is rekening gehouden met het waarborgen van deze taak. Zo is blijft het water ook in de nieuwe situatie voldoende bereikbaar om het onderhoud te kunnen verzorgen. Voorts heeft het initiatief geen gevolgen voor de watergang, deze blijft ongewijzigd.

(Beschermingszone) waterkeringen

Het projectgebied is voor een deel, de westelijk rand, gelegen binnen de beschermingszone van de waterkering (regionale waterkering) langs het Rijn-Schiekanaal. Het initiatief heeft geen betrekking/nadelige invloed op het deel van het projectgebied dat deel uitmaakt van de beschermingszone.



Afbeelding: uitsnede van de leggerkaart van het waterschap ter plaatse van de projectlocatie langs de Oostsingel. Zichtbaar is dat de beschermingszone de westelijke zijde van het projectgebied overlapt.

Beschermingszone water/rioolleiding

Ter plaatse van het projectgebied is een rioolwaterpersleiding, deze doorkruist de kavel. Met het initiatief is rekening gehouden met het functioneren van de leiding. De beschermingszone aangaande deze leiding wordt gerespecteerd: de te realiseren bebouwing houdt afstand tot deze zone.

Verharding/waterberging

In het beleid van het hoogheemraadschap wordt als uitgangspunt gehanteerd dat er bij ruimtelijke plannen sprake dient te zijn van in elk geval een zogeheten stand still: de watersituatie dient minimaal gelijk te blijven en niet te verslechteren. Het waterschap hanteert bij de afvoer van hemelwater de voorkeursvolgorde vasthouden- bergen- afvoeren. Met name om te voorkomen dat er wateroverlast optreedt bij piekbuien is het wenselijk om hemelwater lokaal te infiltreren of vertraagd te laten afstromen. Het hemelwater van daken en andere verharding dient derhalve te worden afgekoppeld en via een voorzuiverende voorziening direct naar een watergang geleid te worden.

Als gevolg van het initiatief neemt het verharde oppervlak toe. Zo is in de bestaande situatie 115 vierkante meter van het perceel verhard en zal na realisatie van het initiatief 651 vierkante meter van het perceel verhard zijn. Om te bepalen of compenserende maatregelen nodig zijn is, in afstemming met het waterschap waarvan de gegevens over het waterpeil en de toelaatbare peilstijging zijn verkregen, de watertoets ingevuld. Deze watertoets is als bijlage opgenomen. Uit de watertoets blijkt dat er een opvang benodigd is van 9 kubieke meter. Relevant in het kader van de berekening is dat in de nieuwe situatie 30 vierkante meter van de bestrating als graskei wordt uitgevoerd; dergelijke bestrating is voor 40% waterdoorlatend. Ook wordt het zandbed onder de terrassen benut als waterberging en infiltratievoorziening. De terrassen worden daartoe voorzien van een lijngoot of gelijkwaardig. Deze lijngoten voeren het hemelwater van de terrassen aan de onderzijde af, waarbij dit water wordt geloosd op de met zand aangevulde openkruipruimte. Deze maatregelen zijn geaccordeerd door het waterschap.

Om de benodigde opvang van 9 kubieke meter te bewerkstelligen wordt voor 10 kubieke meter aan infiltratiekratten aangelegd. Deze maatregel is door het waterschap, in de wetenschap dat uit het funderingsadvies dat in het kader van het initiatief is uitgevoerd blijkt dat de bodem zandig is tot boven de grondwaterstand, akkoord bevonden. De kratten worden voldoende hoog boven het grondwater geplaatst en voorzien van een drainageleiding; tijdelijke overschotten worden middels deze leiding vertraagd naar de sloot afgevoerd. In de watertoets wordt de werking van het systeem nader toegelicht.

Bij het initiatief wordt het hemelwater conform het beleid van het waterschap afgekoppeld en op eigen terrein geïnfilteerd en via de eerdere genoemde secundaire watergang afgevoerd.

Waterkwaliteit

De nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande riolering. Het gebruik van uitlogende materialen wordt voorkomen.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen.

Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van herstructurering van het perceel aan de Oostsingel 181, waarbij de bestaande woning vervangen wordt door een appartementengebouw met drie appartementen. Het initiatief gaat gepaard met bodemroerende werkzaamheden en het benodigd oppervlak ten behoeve van het woongebouw neemt toe. Er dient derhalve te worden nagegaan of de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgestane gebruik.

Daartoe is door Linge Milieu bv een bodemonderzoek (NEN5740) d.d. 19 januari 2017 uitgevoerd. In het onderzoek wordt gesteld dat de locatie als onverdacht wordt beschouwd, met uitzondering van een geval van olieverontreiniging achter de woning als gevolg van twee bovengrondse olietanks die vroeger achter het huis hebben gestaan. De olie is aangetoond bij eerder onderzoek in april 2014.

Het uitgevoerd onderzoek betreft een historisch onderzoek en een bodemonderzoek, waarbij 17 boringen geplaatst zijn tot maximaal 2.5 m-mv. Een bestaande peilbuis is herbemonsterd. Het grondwater op de locatie stond begin januari op circa 1.0 m-mv. Grond en grondwater zijn geanalyseerd op het NEN 5740-pakket. De contouren van de olieverontreiniging zijn geactualiseerd. Voor het actualiseren van de ernst en omvang van de olieverontreiniging is de VDE-HE aangehouden. Het aantal boringen en de locaties ervan is afgestemd op het doel van het onderzoek; het vaststellen van de algemene kwaliteit van de bodem in het kader van de ontwikkeling van de locatie.

Uit het onderzoek blijkt dat de tanks conform KIWA zijn gesaneerd op 8 mei 2014 door Adico Milieutechniek BV. Tijdens het veldonderzoek is voorts geen asbestverdacht materiaal, zoals plaatjes of scherven, waargenomen. Bij het veldwerk is geconstateerd dat de olie zich vooral in de zandlaag van globaal 1.0 tot 1.5 m-mv heeft verspreid. Op 1.5 á 1.6 m-mv gaat het zand over in slecht doorlatende klei.

De volgende conclusies worden in het bodemonderzoek vermeld:

A. Grond algemeen

De bodem ter plaatse bestaat uit licht puinhoudende klei, overgaand in siltige en grijze klei op gemiddeld 1.0 m-mv. Aan de achterzijde is de bodem zandig vanaf 1.0 m-mv. De zandlaag is 0.5 á 1.0 meter dik, daaronder bevindt zich weer klei. Asbestverdacht materiaal, zoals plaatjes of scherven, zijn visueel nergens waargenomen. In de boven- en ondergrond van de locatie aan de

Oostsingel wordt voor enkele metalen de Achtergrondwaarde overschreden. Lichte verontreiniging ter plaatse van de bebouwing langs de Oostsingel is volgens de bodemkwaliteitskaart voor het gebied gangbaar.

B. Olieverontreiniging

Om de ernst en omvang van de olieverontreiniging in kaart te brengen zijn acht aanvullende boringen gezet. In twee daarvan is zintuiglijk olie waargenomen. Deze boringen staan tussen de schuur en de woning. Het hoogst gemeten oliegehalte is 12.500 mg/kg ds, in de grond van 1.1 tot 1.5 m-mv. (omgerekend naar standaard bodem). Het oliegehalte op dezelfde diepte in de andere boring ligt onder de interventiewaarde. De olie bestaat voornamelijk uit de fractie C12 tot C16. Daartoe worden onder andere de wat lichtere huisbrandolie gerekend. Het oppervlak van de verontreiniging is geschat op 30 m². De onderzijde bevindt zich op 2.0 m-mv. Bij een diepte van 1.0 tot 2.0 m-mv bedraagt het volume van de vlek 30 m³. Daarvan is naar schatting 20 m³ boven de interventiewaarde verontreinigd, zo wordt in het onderzoek gesteld. De olie vormt daarmee geen geval van ernstige verontreiniging. Het criterium daarvoor is een sterk verontreinigd volume aan grond van ten minste 25 m³.

C. Grondwater

In het grondwater aan de achterzijde van de woning zijn molybdeen en naftaleen licht verhoogd. Beide stoffen hebben vermoedelijk een regionaal karakter en zijn niet specifiek voor de locatie aan de Oostsingel 181 zelf. Olie is niet verhoogd in het grondwater. De olie in de grond is dus niet mobiel. Dat was ook al geconcludeerd bij bodemonderzoek in 2014.

De gemeente Delft heeft het onderzoek van Linge Milieu BV beoordeeld en heeft aangegeven dat onvoldoende onderbouwd is dat het volume sterk verontreinigde grond de 25 m³ niet overschrijdt en dat wel uitgegaan moet worden van een geval van ernstige verontreiniging. Op grond van het activiteitenbesluit dient de verontreiniging geheel te worden verwijderd. De omgevingsdienst Haaglanden is daarbij het bevoegd gezag. Op basis van de beoordeling van de gemeente Delft is per 23 januari 2018 een BUS-melding bij de Omgevingsdienst Haaglanden ingediend voor sanering van de olie.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling is daarmee in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

4.3 Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is een tweetal wetten van toepassing. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn regels opgenomen die van toepassing zijn

op gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten). De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 uit de Flora- en faunawet waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening van de provincie Zuid-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ree, Bastaardkikker, Gewone pad, Rosse woelmuis, Bosmuis, Haas, Veldmuis, Bruine kikker, Hermelijn, Vos, Bunzing, Huisspitsmuis, Wezel, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Woelrat, Dwergspitsmuis, Konijn, Egel, Meerkikker.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van herstructurering van het perceel aan de Oostsingel 181, waarbij de bestaande woning vervangen wordt door een appartementengebouw met drie appartementen. Naast de sloopwerkzaamheden, worden ook bodemroerend werkzaamheden uitgevoerd en zal de gebruikersintensiteit van de kavel wijzigen. Dergelijke activiteiten kunnen nadelige effecten op (beschermde) flora en fauna hebben, hetgeen onderzocht dient te worden.

Daartoe is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd waarmee de (potentiële) aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de betekenis van het plangebied voor deze soorten in kaart is gebracht.

Middels dit oriënterend onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Is het project zoals hiervoor omschreven uitvoerbaar zoals is bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro)?
- Welke, krachtens de Wet natuurbescherming, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig in het plangebied?
 - Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
 - Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op het de instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland?

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van een inventarisatie: een oriënterend onderzoek waarbij gedetailleerd een beoordeling wordt gegeven van de aanwezigheid van de specifieke potentie voor beschermde flora en fauna in het plangebied, de betekenis van het plangebied voor de aanwezige soorten en de effecten van de voorgenomen ingrepen op de soorten. De quickscan bestaat uit veldbezoek en raadpleging van externe bronnen. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 3 januari 2017. De volgende onderzoeksresultaten zijn opgetekend.

Soortenbescherming

In relatie tot het onderzoek zijn de volgende soorten onderzocht: vaatplanten, zoogdieren, amfibieën en reptielen, vissen en broedvogels, vleermuizen, insecten, libellen en reptielen. In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen mogelijk beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Significante negatieve effecten op de genoemde soorten als gevolg van het initiatief worden uitgesloten. Met betrekking tot zoogdieren wordt gesteld dat opportunistische soorten de planlocatie incidenteel kunnen betreden of in gebruik kunnen nemen. De beoogde herinrichting van het terrein leidt echter niet tot een afname van het functionele leefgebied van dergelijke soorten. Alle soorten die mogelijk gebruik maken van de planlocatie zijn opgenomen in de vrijstellingsbesluiten conform de (concept)verordening van de provincie Zuid-Holland. Een groot gedeelte van de planlocatie is na de beoogde ontwikkeling bovendien weer geschikt leefgebied voor een aantal soorten. Tevens is in de directe omgeving voldoende vergelijkbaar habitat waar incidenteel aanwezige zoogdieren zich al dan niet tijdelijk kunnen ophouden.

Ter ondersteuning van de conclusie uit de quickscan dat de bestaande en te slopen bebouwing geen verblijfplaats of andere essentiële functie vervult ten behoeve van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen heeft aanvullend een nauwkeurige inspectie en beoordeling van het bestaande gebouw op de aan- dan wel afwezigheid van voor vleermuizen geschikte openingen plaatsgevonden. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 14 november 2017. Met de controle is de conclusie van de quickscan bevestigd: de bebouwing bevat geen verblijfplaats en/of vervult geen andere essentiële functie vervult ten behoeve van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen. Het nadere onderzoek en de conclusie zijn afgestemd en geaccordeerd met de heer Moret, Milieucoördinator / Beleidsadviseur Water&Groen van de gemeente.

Met betrekking tot huismussen wordt in de quickscan gesteld dat het voor mussen mogelijk is om via de dakgoot onder de dakpannen te kruipen en aldaar een nest te bouwen. Gedurende het veldbezoek was het niet mogelijk om te bepalen of er vogelschroot of een andere vorm van vogelwerende middelen aan de onderste laag dakpannen bevestigd zijn. Indien er geen vogelwerende middelen aanwezig zijn, zijn nestlocaties van huismus niet uit te sluiten in de te slopen bebouwing en dient er aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de aan- dan wel afwezigheid van huismusnestlocaties onder het dak.

In navolging van de quickscan is een nadere inspectie naar de aanwezigheid van huismussen uitgevoerd. Op d.d. 4 maart 2017 is een inspectie uitgevoerd door FaunaConstruct. Op basis van de technische inspectie en de eerder uitgevoerde quickscan flora en fauna is gebleken dat de woning voor ten minste 8 huismussenpaartjes een nestlocatie biedt. Naar aanleiding van deze bevindingen wordt geadviseerd om primair een ontheffing/verklaring van geen bedenkingen aan te vragen voor het verwijderen van de nestlocaties bij het bevoegd gezag (provincie Zuid-

Holland). Deze aanvraag voor een verklaring van geen bedenkingen is reeds gedaan. Sinds het van kracht worden van de Wet natuurbescherming heeft de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland echter diverse positieve afwijzingen afgegeven. Ten aanzien van kleine particuliere projecten wordt tussen bevoegd gezag, gemeente, omgevingsdiensten, ecologen en andere stakeholders al langere tijd een discussie gevoerd over nut en noodzaak van aanvullend onderzoek. De discussie lijkt zich te ontwikkelen tot generale mitigatieplannen en bijbehorende gedragscodes. De omgevingsdienst Haaglanden (bevoegd namens provincie Zuid-Holland) is zich momenteel aan het beraden op dit onderwerp waardoor er een reële mogelijkheid is om in plaats van een aanvullend onderzoek, mitigerende maatregelen te treffen (overcompensatie). In afwachting van de reactie van de omgevingsdienst Haaglanden kunnen de recente opvattingen worden gevolgd en maatregelen worden getroffen voor huismus. Er is binnen het projectgebied voldoende gelegenheid om compenserende maatregelen te bieden. In het activiteiten- en mitigatieplan, d.d. 5 december 2017, wordt nader ingegaan op de compenserende maatregelen die genomen zullen worden. Dit activiteiten- en mitigatieplan is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Bij het uitvoeren van de maatregelen wordt gewerkt volgens een ecologisch werkprotocol zoals dit door Blom ecologie is opgesteld (d.d. 8 december 2017). Ook dat protocol is als bijlage bij deze onderbouwing opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied betreft Solleveld & Kapittelduinen: dit is op een afstand van 9,7 kilometer van de projectlocatie gelegen. Gelet op de aard van de werkzaamheden en de afstand tot beschermde gebieden is van externe werking op deze gebieden geen sprake. Het initiatief zal, gezien de geringe omvang van het project, nauwelijks invloed hebben op de stikstofdepositie. Het initiatief heeft daarmee qua stikstofdepositie geen significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied, een passende beoordeling is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is daarmee in relatie tot de aspecten flora en fauna uitvoerbaar. Tevens is er voor deze aanvraag een verklaring van geen bedenkingen van het bevoegd gezag ontvangen, waaruit blijkt dat het aspect flora en fauna geen belemmeringen voor de ontwikkeling met zich meebrengen.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten.

De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg. Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Beschouwing

Cultuurhistorie

De structuur van de Fruittuinen volgt met zijn oprijlaantje en nog aanwezige sloten de structuur van de oude polderverkaveling. Totdat ze in 1893-1894 werd doorsneden door het nieuwe RijnSchiekanaal liep deze tot aan de voormalige buitensingel van de stadswal, de huidige Nieuwe Plantage; restanten van deze verkaveling zijn nog aanwezig nabij het Klein Vrijenban. In 1894 werd het buitengesticht van het Sint Jorispasthuis gebouwd inclusief een directeursvilla, 'Villa Maria'. Tegelijk daarmee werden de Fruittuinen aangelegd, met een door lindes geflankeerde oprijlaan uitkomend in de as van het hoofdgebouw. De Fruittuinen waren – wat de naam al impliceert – bestemd voor de fruitkweek door en voor de patiënten van het buitengesticht. Dit alles was naar ontwerp van de gemeentearchitect M.A.C. Hartman. Deze samenhang is verstoord door aanleg van de Sint Jorisweg in 1956, maar nog goed herkenbaar. Rond 1950 werden enkele personeelswoningen in de Fruittuinen gebouwd, waarvoor privé-tuinen werden afgescheiden. Ontworpen in een terughoudende traditionalistische architectuur zijn deze woningen visueel ondergeschikt aan de directeursvilla, die het oprijlaantje accentueert. Het hoofdgebouw van het Sint Jorispasthuis is rijksmonument. Villa Maria is in september 2010 aangewezen als gemeentelijk monument. Het groene gebiedje Fruittuinen is, vanwege de historisch-functionele samenhang met het vroegere buitengesticht, de met lindes omzoomde laan, en de nog aanwezige boomgaarden opgenomen in het rapport over cultuurhistorisch waardevolle groengebieden ('Inventarisatie en waardestelling cultuurhistorisch groen tot 1940 – 16 groene parels', 2009).

Het overwegend open, groene karakter van het gebiedje, en het kenmerkende gegeven van de oprijlaan inclusief beplanting dienen te worden gehandhaafd. Toevoeging en uitbreiding van bebouwing is daarom met mate toe te staan. Verder moet de architectuur van de nieuwe bebouwing niet conflicteren of concurreren met de rijke neo-rennaissance vormgeving van Villa Maria. Zij moet het oorspronkelijke 'landmark' blijven, andere bebouwing is daaraan visueel ondergeschikt. Bouwvolume, plaatsing ervan en architectonische uitwerking van nieuwe

toevoegingen luisteren nauw. In de voorfasen van ruimtelijke planvorming en vergunningverlening, is stedenbouwkundig en in overleg met de Welstandscommissie aan deze aspecten aandacht besteed. De diverse cultuurhistorische waarden (i.c. het open groene karakter, de dominantie van Villa Maria, de zichtas over de oprijlaan) worden door de genomen maatregelen niet aangetast.

Archeologie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van herstructurering van het perceel aan de Oostsingel 181, waarbij de bestaande woning vervangen wordt door een appartementengebouw met drie appartementen. Het initiatief gaat gepaard met bodemroerende werkzaamheden en een vergroting van het bebouwde oppervlak.

In het bestemmingsplan Noordoost 2017 maakt de projectlocatie deel uit van een gebied waarop de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie II' van toepassing is. Deze archeologische dubbelbestemming houdt in dat indien er meer dan 100m² extra bebouwd wordt en indien deze werkzaamheden dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld plaatsvinden er nader onderzoek dient plaats te vinden naar archeologie.

Daartoe is door het archeologisch onderzoeksbureau een archeologisch vooronderzoek (d.d. 9 januari 2017) uitgevoerd. Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een gecombineerd onderzoek, te weten een archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase.

Het onderzoek is uitgevoerd conform protocollen 4002 (bureauonderzoek) en 4003 (inventariserend veldonderzoek) van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 4.0 (KNA 4.0).

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting. Aan de hand van beschikbare informatie over de archeologie, cultuurhistorie, geomorfologie, bodemkunde en grondgebruik binnen en rondom het plangebied, wordt de kans bepaald dat binnen het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen. Hiertoe is onder andere het centraal Archeologisch Informatiesysteem (Archis3) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) geraadpleegd, waarin de Archeologische MonumentenKaart (AMK) en de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) zijn opgenomen. Aanvullende (cultuur)historische informatie is verkregen uit divers voorhanden historisch kaartmateriaal. Om inzicht te krijgen in de opbouw en ontwikkeling van het landschap zijn onder andere de bodemkaart en beschikbaar geologischgeomorfologisch kaartmateriaal geraadpleegd. Deze informatie is aangevuld met relevante informatie uit achtergrondliteratuur.

Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en waar mogelijk bijstellen van de gespecificeerde archeologische verwachting. De verkennende fase van het inventariserend veldonderzoek richt zich voornamelijk op de bodemopbouw en de mate van verstoring binnen het plangebied. Op basis van deze gegevens kunnen kansrijke zones worden geselecteerd voor vervolgonderzoek en kansarme zones worden gedeselecteerd. De karterende fase richt zich op het opsporen van vondstrijke archeologische vindplaatsen of vindplaatsen die zich kenmerken door een archeologische laag.

Uit het bureau- en booronderzoek is gebleken dat in het plangebied een restgeul van de Gantel ligt. Deze geul is in de Romeinse Tijd verland en bood toen geen bewoningsmogelijkheden. Na de Romeinse Tijd is het gebied overveend en na de ontgining van het veengebied in de 11e eeuw zijn de Gantel-afzettingen weer aan het maaiveld komen te liggen. Er zijn geen aanwijzingen voor bewoning in de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Het middeleeuwse maaiveldniveau is slechts in één boring deels intact aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat er binnen het plangebied een lage verwachting geldt voor bewoningssporen uit de Romeinse Tijd, de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd worden. In de restgeul van de Gantel kunnen wel water gerelateerde archeologische resten zoals beschoeiingen en scheepswrakken worden aangetroffen, maar de trefkans is hiervoor is laag.

Gesteld kan worden dat als gevolg van het initiatief geen archeologische waarden worden bedreigd.

Te allen tijde geldt de wettelijke plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Erfgoedwet. Hier zal aan worden voldaan.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van herstructurering van het perceel aan de Oostsingel 181, waarbij de bestaande woning vervangen wordt door een appartementengebouw met drie appartementen. Het initiatief impliceert daarmee de realisatie van nieuwe gevoelige functies (de woningen). Deze functies zijn bovendien gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Bonairestraat, de Sint Jorisweg, de van Miereveltlaan en de Rijksweg A13. Er dient derhalve op grond van de Wet geluidhinder getoetst te worden of de geluidwaarden op de gevel van de woningen als gevolg van het wegverkeer voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Daartoe is door onderzoeksbureau Windmill een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (d.d. 10 januari 2017) uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in dit onderzoek tevens de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plangebied cumulatief meegenomen.

De verkeersgegevens ten behoeve van het onderzoek zijn aangeleverd door de gemeente Delft.

Het betreffen etmaalintensiteiten voor werkdagen voor het peiljaar 2027. Op aangeven van de Gemeente Delft zijn de verkeersgegevens omgerekend naar weekdagintensiteiten door de werkdagintensiteiten te vermenigvuldigen een factor 0,88. Door de gemeente Delft is opgemerkt dat de intensiteiten op de 30 km/uur wegen (erftoegangswegen) kunnen afwijken van de werkelijkheid. Derhalve is ten behoeve van de 30 km/uur wegen (Oostsingel, Sint Eustatiusstraat, Het Vrije Land en de Aan Het Verlaat) op basis van expert judgement, worst case uitgegaan van 500 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersgegevens van de Rijksweg A13 zijn gebaseerd op het geluidregister wegverkeer dat beschikbaar is via de website van Rijkswaterstaat.

De Bonairestraat, de Sint Jorisweg en de Van Miereveltlaan zijn binnenstedelijk gelegen en hebben twee rijstroken, waardoor de zonebreedte 200 meter bedraagt. De Rijksweg A13 is buitenstedelijk gelegen en heeft ter hoogte van het plangebied 6 rijstroken waardoor de zonebreedte 600 meter bedraagt.

Normen met betrekking tot de geluidbelasting vanwege wegverkeer ter plaatse van geprojecteerde geluidgevoelige gebouwen (woningen) zijn vermeld in artikel 82 en 83 van de Wet geluidhinder. De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting op de gevel van woningen bedraagt 48 dB. In onderhavige situatie is sprake van vervangende nieuwbouw in stedelijk gebied. De maximaal toelaatbare geluidbelasting (maximale ontheffingswaarde) ter plaatse van het projectgebied bedraagt derhalve 68 dB. Voor de Rijksweg A13 is de woning buitenstedelijk gelegen en bedraagt de maximale ontheffingswaarde 58 dB (vervangende nieuwbouw buitenstedelijk gebied).

Het college van B&W kan alleen een hogere waarde dan de voorkeurswaarde vaststellen, indien maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeurswaarde, op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

De gemeente Delft heeft voorts geluidbeleid vastgesteld in het 'Beleid hogere waarden Wet geluidhinder' Gemeente Delft, april 2013. Het gemeentelijk beleid voor het vaststellen van hogere waarden steunt op twee pijlers:

- *Wettelijk vereiste afweging van mogelijke maatregelen*

In de eerste plaats moet worden voldaan aan de wettelijke eisen voor onderzoek naar en afweging van mogelijke maatregelen. Doel hiervan is het aantal woningen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld en de hoogte van de geluidsbelasting zo beperkt mogelijk te houden.

- *Gemeentelijke handvatten en eisen aan een aanvaardbaar akoestisch klimaat* Erkend wordt dat met name langs veel (spoor)wegen niet aan de voorkeursgrenswaarden kan worden voldaan. Op deze locaties wordt een aanvaardbaar akoestisch klimaat nagestreefd, waarvoor in het beleid handvatten en eisen zijn geformuleerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting ten gevolge van de gezamenlijk gezoneerde weg (Bonairestraat, Sint Jorisweg en Van Miereveltlaan) inclusief de wettelijke aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder ten hoogste 40 dB bedraagt. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt hiermee gerespecteerd. Een onderzoek naar mogelijke maatregelen aan de bron, overdracht of ontvanger, evenals toetsing aan het gemeentelijk geluidbeleid is hiermee niet aan de orde.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Rijksweg A13 inclusief de wettelijke aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt ten hoogste 52 dB. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt hiermee niet gerespecteerd. De maximale ontheffingswaarde van 58 dB wordt wel gerespecteerd.

Om de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen waarvan een overschrijding van de voorkeurswaarde optreedt ter plaatse van de appartementen te verlagen tot respectievelijk de voorkeurswaarde dienen maatregelen worden getroffen. Maatregelen kunnen bestaan uit:

- het toepassen van bronmaatregelen zoals het terugdringen van de verkeersintensiteit, het toepassen van een stiller wegdektype en het verlagen van de maximum snelheid ter plaatse;
- het toepassen van overdrachtsmaatregelen door het plaatsen van een scherm of een wal;
- het toepassen van maatregelen bij de ontvanger zoals dove gevels en het integreren van schermen in de gevel. Dove gevels zijn gevels zonder te openen delen. Deze gevels hoeven niet getoetst te worden aan de normstelling uit de Wet geluidhinder.

Met betrekking tot de mogelijkheid van bronmaatregelen kan gesteld worden dat de rijksweg A13 een autosnelweg is. Het terugdringen van de verkeersintensiteit op deze weg stuit op overwegende bezwaren van verkeerskundige aard. De maximaal toegestane snelheid bedraagt reeds 100 km/uur, het verlagen van de maximum snelheid op deze weg behoeft medewerking van het bevoegd gezag en is onrealistisch. Het wegdek van de Rijksweg A13 is reeds voorzien van het stiller wegdektype ZOAB.

In relatie tot overdrachtsmaatregelen geldt dat ter hoogte van het plangebied langs de A13 reeds geluidschermen aanwezig zijn over een lengte van circa 1800 meter. Het treffen van 'nieuwe' overdrachtsmaatregelen is gezien de situatie ter plaatse onrealistisch en stuit ook op bezwaren van financiële aard.

Aangaande eventuele maatregelen bij de ontvanger kan gesteld worden dat de maximale ontheffingswaarde (58 dB) ter plaatse van alle gevels wordt gerespecteerd. Het toepassen van dove gevels leidt hier tot onevenredige bezwaren ten aanzien van het woongenot en het ontwerp van de appartementen. Maatregelen bij de ontvanger, zoals het toepassen van dove gevels, is dan ook niet aan de orde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidbelasting (zonder aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) berekend vanwege alle relevante omliggende bronnen (zoneplichtig en niet zoneplichtig). De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ten hoogste 55,0 dB. Overeenkomstig de 'methode Miedema' is dit te classificeren als 'Redelijk'. Op basis van de 'methode Miedema' kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

In verband met de geconstateerde overschrijdingen van de voorkeurgrenswaarde zijn geluidbeperkende maatregelen in ogenschouw genomen. Nieuwbouw is alleen mogelijk als door het bevoegd gezag, de gemeente Delft, hogere grenswaarden vastgesteld worden voor de appartementen. Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde

appartementen vormt het aspect geluid vanwege de omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

De gemeente Delft heeft ter plaatse van het projectgebied een hogere waardenbesluit genomen waarmee ontheffing van de voorkeursgrenswaarde wordt gegeven tot en met 52 dB.

Uit een onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel (GA;k) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. Hierbij dient de karakteristieke geluidwering niet kleiner te zijn dan het verschil tussen de in het hogere waardenbesluit opgenomen ten hoogst toelaatbare geluidbelasting en 33 dB, met een minimum van 20 dB. De geluidwering van de gevels wordt afgestemd op deze bepaling waardoor voor wat betreft de binnenwaarde voldaan wordt aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

Conclusie

Voorliggend initiatief is daarmee in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

4.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de

luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van herstructurering van het perceel aan de Oostsingel 181, waarbij de bestaande woning vervangen wordt door een appartementengebouw met drie appartementen.

Het initiatief blijft daarmee ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Ook uit de Grootschalige Achtergrondconcentraties Nederland (GCN) en resultaten van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) blijkt dat er lokaal geen overschrijdingen zijn van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ en dat de voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden.

Conclusie

Voorliggend initiatief is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10⁻⁶/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van herstructurering van het perceel aan de Oostsingel 181, waarbij de bestaande woning vervangen wordt door een appartementengebouw met drie appartementen.

Het initiatief leidt tot een toename van het aantal woningen ter plaatse van de projectlocatie. Een woning geldt als een kwetsbaar object. Als gevolg van het initiatief zullen ter plaatse van het projectgebied ook meer personen aanwezig zijn.

In de omgeving van het projectgebied zijn geen transportroutes of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Er bevinden zich wel enkele risicovolle inrichtingen in de omgeving van het projectgebied (DSM-Gist B.V., Van der Lee B.V., Auto Hi-fi Corner B.V. (opslag vuurwerk)): de afstand tussen het projectgebied en deze risicobronnen is meer dan 450 meter. Het projectgebied is daarmee ruim buiten de risicocontouren en het invloedsgebied van deze inrichtingen gelegen. Voor wat betreft DSM wordt aangesloten bij de tekst uit het recent vastgestelde vlgerende bestemmingsplan waarin aangegeven wordt dat eerder al een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd is waaruit gebleken is dat de plaatsgebonden risicocontour (PR10-6-risicocontour) grotendeels binnen de grenzen van de inrichting blijft. Voor het groepsrisico geldt dat de oriëntatiewaarde in de huidige situatie wordt overschreden. Alleen ontwikkelingen binnen de 10-7 contour hebben zichtbaar invloed op de hoogte van het groepsrisico. Het initiatief ligt buiten deze contour en is dan ook niet van invloed op de hoogte van het groepsrisico. Zowel de plaatsgebonden risicocontour als het groepsrisico van DSM vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. Voor het groepsrisico geldt geen harde norm maar een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht. Er dient rekening te worden gehouden met de aspecten ruimtelijke inrichting, zelfredzaamheid, hulpverlening/rampbestrijding en organisatorische mogelijkheden.

Verantwoording groepsrisico DSM

Het maatgevende risicoscenario bij DSM in relatie tot het groepsrisico bestaat uit een loodsbrand met een toxische wolk¹. Deze gaswolk waait over de omgeving uit. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment. Bij een toxische wolk hebben omwonenden, mits op tijd gewaarschuwd, de gelegenheid om in gebouwen te schuilen.

Bij het ontstaan van een 'toxische wolk' is er sprake een relatief langzaam scenario waarbij er tijd is voor ontvluchting van het gebied. Risicocommunicatie is hierbij van groot belang, evenals de situering en isolatie van de bebouwing. Bij toxische scenario's is het in bepaalde gevallen noodzakelijk om in de bebouwing te blijven in plaats van vluchten. Hierbij is afsluiting van de buitenlucht cruciaal, hiermee wordt een "safe-haven" gecreëerd. Zeker bij personen die het gebied slecht kunnen ontvluchten is een "safe-haven" noodzakelijk om te kunnen "ontvluchten" aan het incident.

Bronmaatregelen zijn niet te treffen in het kader van onderhavig initiatief en worden om die reden dan ook niet nader beschouwd. Ter beperking van de risico's en de effecten kunnen enkel effectmaatregelen worden genomen om de zelfredzaamheid te verhogen en de bestrijdbaarheid te verbeteren. Deze maatregelen worden hieronder genoemd.

- Gebruikers binnen het plangebied door middel van risicocommunicatie instrueren over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. Door de Brandweer zal aangegeven worden of in het gebied voorzieningen aanwezig zijn die voorzien in het alarmeren van de aanwezige bevolking (WASSirene). Intern dient men volledig voorbereid te zijn over de mogelijk optredende scenario's.
- het projectgebied en de te realiseren appartementen bevatten (nood)uitgangen en vluchtwegen die van de risicobronnen af zijn gericht.

- In verband met de kans op het vrijkomen van toxische gassen ventilatievoorzieningen afsluitbaar maken. Hierdoor kunnen de gebouwen als "safe-haven" worden gebruikt, dit verhoogt de mate van zelfredding.

Genoemde effectmaatregelen worden in relatie tot het initiatief doorgevoerd en uitgevoerd. Zo worden (nood)uitgangen gerealiseerd aan meerdere kanten van de voorziene bebouwing en is het vanaf het projectgebied mogelijk om verschillende richtingen op te vluchten. Ook kan de bebouwing als safe-haven worden gebruikt: er wordt een systeem aangebracht waardoor de ruimten in het gebouw handmatig kunnen worden afgesloten van de buitenlucht.

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. Het projectgebied moet goed bereikbaar zijn via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het projectgebied bereikbaar is. Het projectgebied is aanrijdbaar via diverse kanten en is daarmee goed bereikbaar voor hulpdiensten. Ter plaatse van het projectgebied wordt voorts een opstelplaats voor een brandweerauto aangelegd. De bestrijdbaarheid is derhalve goed te noemen.

Zelfredzaamheid zegt iets over de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van een risicobron om zich in veiligheid te brengen, indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. De bewoners van de te realiseren woningen zullen hoofdzakelijk bestaan uit zelfredzame personen. Voor de beperkt aanwezige minder zelfredzame personen (waaronder kinderen en ouderen) wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers/begeleiders deze personen kunnen begeleiden, zodat zij gezamenlijk kunnen vluchten. Dit levert dan ook geen beperkingen op.

Gesteld kan worden dat het initiatief niet leidt tot een relevant/significant negatief effect op de bestaande veiligheidsniveaus (groepsrisico/plaatsgebonden risico). Met het initiatief wordt voorts geen nieuwe risicobron geïntroduceerd.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.8 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de

milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van herstructurering van het perceel aan de Oostsingel 181, waarbij de bestaande woning vervangen wordt door een appartementengebouw met drie appartementen.

Uit een inventarisatie het projectgebied niet in de directe omgeving, binnen mogelijke hinderafstand, van bedrijfsmatige functies is gelegen. De realisatie van het initiatief zal derhalve niet tot hindersituaties leiden.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r. .

Het voorliggende initiatief gaat uit van de herstructurering van het projectgebied, waarbij de bestaande woning gesloopt wordt en een nieuw appartementengebouw met drie woningen gerealiseerd wordt. Een dergelijk project (van een dergelijke kleine schaal) wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r.. In een uitspraak van 7 december 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:3279) heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State Afdeling overwogen dat ter invulling van het begrip stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit mer aansluiting mag worden gezocht bij het begrip stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Zoals eerder is gesteld onder de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een ontwikkeling van drie woningen niet gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is derhalve niet noodzakelijk.

4.10 Kabels en leidingen

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er ter plaatse van de kavel aan de Oostsingel 181 een planologisch relevante leidingzone aanwezig is. Het betreft hier een rioolwatertransportleidingen Ø60/90 cm, strookbreedte aan weerszijde van 250 cm. Deze kabels en leidingen dienen in de toekomst gewaarborgd te worden. In het 'Handboek ondergrondse infrastructuur' (2009) zijn de voorschriften en werkafspraken tussen de gemeente Delft en de netbeheerders vastgelegd voor zover het gaat om leggen, behouden, onderhouden en verwijderen van kabels en leidingen in de openbare ruimte.

De aanwezige leidingen vormen geen belemmering voor het bouwplan, aangezien zij buiten de zone liggen waar gebouwd wordt.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect kabels en leidingen uitvoerbaar.

4.11 Verkeer en parkeren

Het voorliggende initiatief zal wijzigingen in verkeerstromen en een bepaalde parkeervraag genereren. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Verkeer

In de bestaande situatie wordt het projectgebied ontsloten via de Oostsingel. Dit wijzigt niet in de te realiseren situatie. Zo zal de oprit aansluiten op de laan door de Fruittuinen, welke via een in- en uitritconstructie op de Oostsingel ontsloten wordt.



Afbeelding: zichtbaar is dat de laan door de Fruittuinen aansluit op de Oostsingel. Deze aansluiting blijft ongewijzigd.

De Oostsingel is in het Lokaal Verkeers- en Vervoersplan uit 2005 (LVVP) geclassificeerd als erftoegangsweg. De aansluiting op deze erftoegangsweg blijft gelijk bij onderhavig initiatief. Met het initiatief neemt het aantal woningen met twee eenheden toe, hetgeen een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen impliceert. Deze extra verkeersbewegingen kunnen, gezien de beschikbare capaciteit op de wegen in de omgeving in verhouding tot het werkelijke verkeersaanbod, zonder problemen afgewikkeld worden. Er zijn in de bestaande situatie geen verkeerstechnische problemen bekend in de directe omgeving van het projectgebied.

Parkeren

In juni 2013 is door de gemeente Delft de Nota Parkeernormen vastgesteld. De nota Parkeernormen 2013 is een technisch en juridisch georiënteerd document en dient als leidraad bij het beoordelen van aanvragen van omgevingsvergunningen. In de nota is vermeld op welke wijze het aspect parkeren bij nieuwe ruimtelijke initiatieven behandeld dient te worden. In hoofdzaak wordt aangesloten bij de systematiek van parkeerkencijfers van het CROW.

In de nota wordt vermeld dat bij niet-grondgebonden woningen van meer dan 125 vierkante meter bvo, welke gelegen zijn in de schil van de binnenstad, maximaal 1,7 parkeerplaatsen per woning aangehouden dienen te worden. Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van drie van dergelijke woningen. Als onderdeel van het bouwplan wordt een kelderverdieping gerealiseerd waarbinnen 6 parkeerplaatsen voorzien zijn. Met deze op eigen terrein te realiseren parkeervoorzieningen wordt daarmee voorzien in de benodigde parkeercapaciteit.

Voor wat betreft de voorzieningen voor (brom)fietsen kan gesteld worden dat het initiatief voorziet in een, van buiten toegankelijke, afsluitbare bergruimte.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieeleconomische uitvoerbaarheid van een afwijkingsbesluit te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde bij wet wordt het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft hierbij de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

HOOFDSTUK 6: MOTIVERING

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van herstructurering van het perceel aan de Oostsingel 181, waarbij de bestaande woning vervangen wordt door een appartementengebouw met drie appartementen.

Met de realisatie van de nieuwe woningen wordt aangesloten bij het streven van de overheid om nieuwe ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren, om te verdichten en om te streven naar woningen die in kwalitatief opzicht goed aansluiten bij de woningbehoefte. Bij het ontwerp van het appartementengebouw is rekening gehouden met de waardevolle groenstructuren en de stedenbouwkundige structuur ter plaatse. Met het initiatief wordt de bestaande ruimtelijke kwaliteit vergroot.

In de voorgaande hoofdstukken is het relevante beleid in relatie tot het initiatief beschreven. Het initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het plan uitvoerbaar in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.



**omgevingsdienst
HAAGLANDEN**

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag
Postadres
Postbus 14060
2501 GB Den Haag
T (070) 21 899 02
E vergunningen@odh.nl
I www.odh.nl

Zaaknummer : 00491931
Ons Kenmerk : ODH-2018-00009912
Datum :

Verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 6 juli 2017 hebben wij een verzoek om een verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) ontvangen als bedoeld in artikel 2.27, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de artikelen 2.2aa en 6.10a, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht met betrekking tot het onderdeel soortbescherming zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het verzoek betreft het afgeven van een Vvgb inzake een omgevingsvergunningaanvraag bij uw gemeente voor de sloop van een bestaande woning en de nieuwbouw van drie appartementen ter plaatse van de Oostsingel 181 te Delft. De Vvgb wordt gevraagd vanwege de aangetroffen mussennesten (acht stuks) onder de dakpannen.

Besluit

Wij :

- I. verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning;
- I. bepalen dat aan de omgevingsvergunning de voorschriften 1 tot en met 10 worden verbonden;
- II. bepalen dat het verzoek van 6 juli 2017 en de aanvullende stukken van 18 oktober 2017, 12 december 2017, 29 januari 2018 deel uitmaken van de omgevingsvergunning;

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

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

VOORSCHRIFTEN

Algemene voorschriften

- 1 Bij wijzigingen van omstandigheden waaronder deze Vvgb is afgegeven, dient de Omgevingsdienst Haaglanden, Afdeling Toetsing en Vergunningverlening Milieu, Postbus 14060, 2501 GB Den Haag, e-mail: vergunningen@odh.nl hiervan terstond schriftelijk in kennis te worden gesteld.
- 2 De vergunninghouder is ervoor verantwoordelijk dat zijn personeel of derden welke betrokken zijn bij de uitvoering van het project, op de hoogte zijn van de voorschriften in deze vergunning en de maatregelen in het Activiteitenplan. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld en op de locatie aanwezig te zijn. In het ecologisch werkprotocol dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
 - a De voorwaarden zoals opgenomen in deze ontheffing;
 - b Aanduiding van de locatie van het plangebied;
 - c De uit te voeren werkzaamheden;
 - d De periode waarin de werkzaamheden uitgevoerd worden;
 - e De mitigerende en compenserende maatregelen;
 - f De momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt.
- 3 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze vergunning op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.

Specifieke voorschriften

- 4 De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een deskundige op het gebied van de huismus¹.
- 5 De tijdelijke mussentil moet duurzaam onderhouden worden, zodat deze functioneel blijft voor de periode waarvoor deze wordt ingezet. Dat maakt, dat eventuele schade, obstructies in de nestholten of anderszinds waardoor de functionaliteit wordt aangetast, hersteld dient te worden.
- 6 De vergunninghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze Vvgb, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in paragraaf 2.2 van het Activiteiten- en mitigatieplan van 5 december 2017 en hoofdstuk 3 van het Ecologisch werkprotocol van 8 december 2017.

¹ Onder een deskundige wordt verstaan:

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



omgevingsdienst HAAGLANDEN

- 7 Voor de permanente alternatieven geldt een gewinningstermijn van drie maanden. Dit betekent dat de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen drie maanden na het realiseren van de permanente alternatieven weggehaald mogen worden. Hierbij dient een deskundige op het gebied van de huismus voorafgaand aan het verwijderen van de tijdelijke huismusnestkasten te controleren of deze in gebruik zijn. Indien blijkt dat de tijdelijke huismusnestkasten in gebruik zijn genomen, mogen ze uitsluitend buiten de kwetsbare periode(n) van de huismus worden verwijderd: buiten het broedseizoen en/of koude perioden indien deze in gebruik is als rustplaats. Een deskundige dient te bepalen wanneer de beste periode is voor het verwijderen van de mussentil.
- 8 De permanente voorzieningen voor de huismus dienen functioneel te zijn. Deze dienen in ieder geval tijdens de periodieke onderhoudscontrole van het gebouw gecontroleerd en beoordeeld te worden op hun functionaliteit. Indien blijkt dat de voorziening niet meer functioneel is, dient er voor gezorgd te worden dat de voorziening weer functioneel is.
- 9 Voordat de permanente voorzieningen worden geplaatst, dient uiterlijk één maand voorafgaand een overzicht te worden verstrekt aan de Omgevingsdienst Haaglanden, Afdeling Toetsing en Vergunningverlening Milieu (zie voorschrift 1) en de Afdeling Toezicht en Handhaving, Team Groen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, emailadres meldingwnb@ozhz.nl onder vermelding van Flora en Fauna (FF) en het zaaknummer van voorliggend besluit. In het overzicht dient in ieder geval te worden opgenomen: de exacte locaties van de permanente voorzieningen in het nieuwe gebouw, op welke hoogte en tussenafstand deze worden geplaatst en welk type het betreft. Hieruit moet duidelijk blijken dat de voorzieningen voldoen aan de eisen die het Kennisdocument Huismus (versie 1.0, juli 2017, BIJ12) aan vervangende nestplaatsen stelt.
- 10 In aanvulling op de maatregelen zoals bedoeld onder voorschrift 6, dient de vergunninghouder zorg te dragen voor in ieder geval de aanplant van opgaand (gevel-)groen met een hoogte van minimaal 3 meter binnen 5 à 10 meter (bij voorkeur binnen 2,5 meter) van de plekken waar de alternatieve nestplaatsvoorzieningen voor de huismus worden gerealiseerd.

AANWIJZINGEN VOOR GEBRUIK

- Voor alle soorten - beschermd én onbeschermd - geldt de zorgplicht ex artikel 1:11 van de Wnb. Op grond hiervan dient zoveel als redelijkerwijs mogelijk is schade aan deze soorten te voorkomen.
- Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wnb. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 6 juli 2017 hebben wij een verzoek om een verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) ontvangen als bedoeld in artikel 2.27 eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de artikelen 2.2aa en 6.10a, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht met betrekking tot het onderdeel soortbescherming zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het verzoek betreft het afgeven van een Vvgb inzake een omgevingsvergunningaanvraag bij uw gemeente voor de sloop van een bestaande woning en de nieuwbouw van drie appartementen ter plaatse van de Oostsingel 181 te Delft. De Vvgb wordt gevraagd vanwege de aangetroffen mussennesten (acht stuks) onder de dakpannen.

Bevoegd gezag

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

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning met daarin onverkort opgenomen onze ontwerp-Vvgb d.d. 27 februari 2018 (ons kenmerk: ODH-2018-000099120), heeft vanaf 5 april 2018 tot en met 16 mei 2018 ter inzage gelegen (Gemeentebld Delft 2018, nr. 700355, april 2018). De ontwerp-omgevingsvergunning is vervolgens opnieuw ter inzage gelegd van 13 december 2018 tot en met 23 januari 2019 (Gemeentebld Delft 2018, nr. 268351, december 2018). Naar aanleiding van de ter inzagelegging is er op 15 mei 2018 één zienswijze ingebracht welke deels betrekking heeft op de overwegingen in onze ontwerp-Vvgb. Deze zienswijze luidt – kort samengevat – als volgt:

1. *De beoogde bouw vormt een bedreiging voor de mus en de dwergvleermuis.*
2. *Uit de inspectie door FaunaConstruct op 4 maart 2017 is gebleken dat 8 mussenpaartjes een nestlocatie hebben in het huidige pand op de Oostsingel 181. Een ontheffing van de provincie Zuid-Holland en de omgevingsdienst Haaglanden is niet op zijn plaats aangezien er geen nestplekken in de beoogde bouw mogelijk zijn. Mitigerende maatregelen hebben zich nog niet bewezen.*

Onze reactie is als volgt:

Ad 1. Uit de bij het verzoek overgelegde documenten blijkt afdoende dat geen sprake is van verblijfmogelijkheden voor vleermuizen in zowel de bestaande woning als de bomen op de planlocatie welke door de beoogde ontwikkeling kunnen worden vernietigd. Er is daarom geen sprake van negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis. In onze (ontwerp-) verklaring van geen bedenkingen is daarom uitsluitend het effect van de sloop van het huidige pand ten aanzien van de huismus beoordeeld, gezien het feit dat er 8 nesten van de huismus zijn aangetroffen in het pand. Hiervoor worden compenserende maatregelen getroffen (tevens geborgd in ons besluit) waardoor het behoud van de gunstige staat kan worden gegarandeerd.

Ad 2. In onze (ontwerp-) Vvgb zijn voorschriften opgenomen waarmee de inzet van compenserende maatregelen is geborgd en negatieve effecten op de gunstige staat van instandhouding kunnen worden uitgesloten. Er wordt voorzien in alternatieve nestmogelijkheden welke voldoen aan de eisen van het Kennisdocument Huismus (Bij12, versie 1, juli 2017). Daarbij is sprake van 18 tijdelijke alternatieven (mussentil, geplaatst in maart 2018) en 24 permanente nestplaatsvoorzieningen (inmetselkasten en/of gevelkasten) voor de huismus (zie Activiteiten- en mitigatieplan par. 2.2). Dit zijn meer nestplaatsvoorzieningen dan er in de huidige situatie verloren gaan. Daarbij merken wij op, dat uit het onderzoek blijkt dat niet geheel zeker is dat alle acht aangetroffen huismusnesten ook daadwerkelijk in gebruik waren. Er is uitgegaan van een worst-case scenario. Verder is er sprake van aanwezigheid van alternatieve nestgelegenheden in de omgeving van het plangebied (zie paragraaf beoordeling gunstige staat



omgevingsdienst HAAGLANDEN

van instandhouding). Voorgaande maakt, dat ons inziens voldoende aannemelijk is gemaakt dat de gepresenteerde alternatieven afdoende zijn om de gunstige staat van instandhouding te kunnen garanderen.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

Toetsingskader en grondslag beschikking

Het verzoek om Vvgb is getoetst aan de artikelen 3.1 en 3.3 van de Wnb en de Beleidsregel uitvoering natuurwetgeving Zuid-Holland (verder: de beleidsregel).

De huismus (*passer domesticus*) is een van nature in Nederland in het wild levende vogel en beschermd op grond van artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Op grond van artikel 3.1, tweede en vierde lid, van de Wnb is het verboden om (van) een van nature in Nederland in het wild levende soort als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn:

- te doden of te vangen;
- opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels opzettelijk te vernielen of te beschadigen;
- nesten weg te nemen, eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben;
- opzettelijk te storen;
- delen of producten, anders dan voor verkoop onder zich te hebben of te vervoeren.

Op grond van artikel 3.3 van de Wnb wordt een verklaring van geen bedenkingen slechts verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- sprake is van één van de belangen genoemd in artikel 3.3, van de Wnb, en;
- de maatregelen niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort.

Beoordeling

Aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de sloop van het bestaande gebouw en nieuwbouw van appartementen. De ingrepen bestaan op hoofdlijnen uit de volgende werkzaamheden:

- Verwijderen vegetatie: kap van de bomen, afvoer groen;
- Sloop bestaande bebouwing: sloopwerkzaamheden, afvoer materiaal;
- Vergraven terrein: graafwerkzaamheden en grondtransport;
- Terrein bouwrijp maken: aanbrengen puinbed, aanleg nutsvoorzieningen e.d.;
- Realisatie nieuwe appartementen: algemene bouwwerkzaamheden;
- Revitalisatie terrein: algemene hoveniers- en overige werkzaamheden.

In het kader van de bovengenoemde werkzaamheden vinden tevens onderstaande activiteiten plaats:

- Oprichten bouwdepot/werkplaats;
- Aanvoer materialen;
- Opbouw en afbreken steigers;
- Dagelijks verkeer en allerhande activiteiten van werknemers.



omgevingsdienst HAAGLANDEN

Overtreding verbodsbepaling(en)

In januari 2017 is een verkennend onderzoek (quickscan) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de te slopen bebouwing mogelijk een functie heeft voor de huismus. Om deze reden is een (technische) inspectie uitgevoerd naar de toegankelijkheid en geschiktheid van de dakvlakken op 4 maart 2017. De onderste twee pannenrijen van het dak zijn gelicht en gecontroleerd op de aan- dan wel afwezigheid van (oude) huismusnesten. Het buiten het broedseizoen lichten van dakpannen om aanwezigheid van verblijfplaats vast te stellen is genoemd in het Kennisdocument Huismus (BIJ12, versie 1, juli 2017). Wij zijn daarom van mening dat door het lichten van de dakpannen en de technische inspectie van de woning er voldoende onderzoeksinspanning is verricht om de functionaliteit van het plangebied in voorliggende situatie voor de huismus te bepalen.

De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

Onder het zuidelijke dakvlak van de woning zijn zes huismusnesten aangetroffen, onder het noordelijke dakvlak één nest en onder het zuidelijke dakvlak van het bijgebouw één nest. In totaal zijn acht huismusnesten aangetroffen. Niet met zekerheid kon worden vastgesteld of deze nesten nog in gebruik zijn. Aanwezigheid van mussen is tijdens de nadere inspectie niet vastgesteld. Buiten de broedperiode zijn vogels echter minder actief in territoriaal en sociaal gedrag, waardoor zij lastiger waar te nemen zijn dan tijdens het broedseizoen. Bovendien is niet uitgesloten dat de mussen op het moment van de inspectie elders verbleven, omdat binnen een straal van 200 meter van het nest essentiële habitateigenschappen (anders dan het nest) worden benut. De aanwezigheid van functioneel leefgebied in de tuin zelf kan worden uitgesloten, gelet op het volgende:

- afwezigheid van voldoende voedselaanbod in de winterperiode;
- afwezigheid van groenblijvende bomen, struiken of gevelbegroeiing;
- aanwezigheid van te veel grote bomen;
- ontbreken van droge zandige plekken en zandbaden;
- afwezigheid van voldoende drinkwater en badwater en dekking daarbij binnen 1 á 2 meter;
- afwezigheid van grind, grit of andere kleine steentjes.

Vanwege de voorgenomen sloop en nieuwbouw worden de aangetroffen nesten van de huismus vernietigd. Daarmee is sprake van het overtreden van de verbodsbepaling als bedoeld in artikel 3.1, tweede lid, van de Wnb, omdat nesten van de huismus jaar rond zijn beschermd.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de huismus tot een minimum te beperken worden maatregelen, zoals beschreven in paragraaf 2.2 van het Activiteiten- en mitigatieplan van 5 december 2017 en hoofdstuk 3 van het Ecologisch werkprotocol van 8 december 2017, voorgesteld. De voorgestelde maatregelen betreffen tijdelijke en permanente maatregelen en zijn samengevat als volgt:

Tijdelijke maatregelen

- Ter compensatie van de acht nestlocaties wordt in week 7 van 2018 (7-12 februari) door een ter zake deskundige, een mussentil (FaunaConstruct) geplaatst met daarin 18 potentiële nestlocaties. De huismussentil voldoet aan de eisen zoals opgenomen in de Soortenstandaard Huismus.
- De nestlocaties t.b.v. de huismus worden eind februari 2018 ongeschikt gemaakt door de toegang af te sluiten met gaas, net of ander materiaal. Het doel is te voorkomen dat de soort gaat broeden.
- Regelmatige inspecties van de mussentil, tijdens de werkzaamheden, zonder huismussen te verstoren, worden uitgevoerd om te bezien of deze nog functioneel is.
- Groenblijvende inheemse struiken rondom de bovengenoemde huismussentil blijven behouden of worden aangeplant om voldoende dekking te garanderen. Deze stuiken dienen bij voorkeur binnen een straal van 2,5 meter aanwezig te zijn, met een maximum van 10 meter. Soorten als conifeer, vuurdoorn en meidoorn, groenblijvende heesters (liguster, hulst) en beukenhagen verdienen de voorkeur. Voor al



omgevingsdienst HAAGLANDEN

deze beplantingen geldt dat ze een hoogte van minimaal drie meter moeten hebben willen ze effectief zijn.

- De huismussentil dient enige tijd tezamen met de definitieve nestvervanging aanwezig te zijn om de huismussen gelegenheid te geven de nieuwe/definitieve broedlocaties te verkennen. In de laatste maand van de gewenningsperiode kan begonnen worden om de mussentil ongeschikt te maken. Dit dient buiten het broedseizoen te gebeuren. Het broedseizoen loopt indicatief van maart t/m augustus.

Permanente maatregelen

Rekening houdend met het groeipotentieel worden er in het nieuw te bouwen appartementencomplex in totaal ten minste 24 voorzieningen in de vorm van meervoudige nest-inmetselstenen voor de huismus gerealiseerd. Alle nieuwe nestplaatsvoorzieningen worden aangebracht op de schaduwrijke noord en/of oostgevel van het appartementencomplex.

Beoordeling functionaliteit verblijfplaatsen; staat van instandhouding

Als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden gaan 8 nesten van de huismus verloren voor aanvang van het broedseizoen van 2018. Voor dit broedseizoen (vanaf circa 15 maart) kunnen de huismussen uitwijken naar de te plaatsen mussentil welke gelegenheid geeft tot 18 nestmogelijkheden. In het algemeen wordt voor elke nestplaats die is aangetast of verwijderd, minimaal 2 nieuwe nestplaatsen aangeboden. Wij achten het aantal van 18 vervangende verblijfplaatsen in dit geval echter voldoende, gelet op het feit dat het niet voor 100% zeker is dat alle nesten ook daadwerkelijk in gebruik waren.

In de permanente situatie worden 24 permanente voorzieningen voor de huismus in de nieuwbouw gerealiseerd. Hierbij wordt elke nestlocatie ten minste 3 keer gecompenseerd. Dit aantal achten wij voldoende.

Uit de Nationale database Flora- en fauna en eerder onderzoek van Mosterd en Vastenhouw (2007-2010)² naar huismussen in de regio Delft, blijkt verder dat er alternatieve nestgelegenheden zijn nabij de projectlocatie. De soort komt van oudsher voor in de omgeving van het plangebied, onder andere in het Wilhelminapark, Tanthof en de Wippolder, maar ook in de Indische Buurt en de Bomenwijk in Delft.

De mussentil wordt tenminste 3 maanden na plaatsen van de definitieve alternatieven en buiten het broedseizoen verwijderd onder begeleiding van een ter zake deskundige. Daarmee is er voldoende gewenningstijd. Indien de mussentil echter als rustplaats in gebruik is genomen gedurende koude perioden, mag de mussentil uitsluitend worden verwijderd buiten koude perioden. Dit hebben wij geborgd in voorschrift 7.

De mussentil dient functioneel te zijn voor de periode waarvoor deze wordt ingezet. Dit houdt in, dat de voorzieningen gedurende de werkzaamheden periodiek worden gecontroleerd op de functie waarvoor deze zijn aangebracht. Indien blijkt dat de nestkasten niet meer functioneel zijn, bijvoorbeeld omdat de vliegopening niet meer bereikbaar is als gevolg van obstakels dient er voor gezorgd te worden dat de mussentil weer functioneel is. Wij hebben dit in voorschrift 5 opgenomen.

Ook de permanente voorzieningen voor de huismus moeten functioneel zijn. De controle hiervan dient in ieder geval te worden meegenomen met de periodieke onderhoudscontrole van het gebouw. Dit hebben wij in voorschrift 8 opgenomen. Voor wat betreft de permanente voorzieningen geldt dat de exacte locaties en het tijdstip waarop de permanente maatregelen worden getroffen, nog niet bekend zijn. Voordat de permanente voorzieningen worden geplaatst, dient te worden aangegeven hoeveel en waar de permanente voorzieningen voor de huismus concreet in het nieuwe gebouw worden geplaatst en wat daarvan de specificaties zijn. Dit is opgenomen in voorschrift 9.

² Mostert K. en Vastenhouw B., Huismussen in de regio Delft. 2007, Delft / Mostert K. en Vastenhouw B., Huismussen in de regio Delft. 2009, Delft, 20 januari 2010

De huidige inrichting van de tuin heeft verder beperkte betekenis voor de soort (zie beoordeling effecten). In de nieuwe situatie zijn er weer tuinplanten, struiken en bomen aanwezig waardoor de functionele leefomgeving intact blijft. Nu echter niet nader is geconcretiseerd hoe de tuin in de nieuwe situatie wordt ingericht en gezien het feit dat de directe omgeving van de nestplaats sterk bepalend is voor de kwaliteit daarvan, dient vergunninghouder zorg te dragen voor in ieder geval de aanplant van opgaand (gevel-)groen (minimaal 3-4 meter) binnen 5 à 10 meter (bij voorkeur binnen 2,5 meter) van de plekken waar de alternatieve nestplaatsvoorzieningen worden gerealiseerd. Bij voorkeur dienen groenblijvende heesters of klimplanten als klimop of wingerd te worden gebruikt. (Kennisdokument Huismus, Min. LNV, versie 1, juli 2017). Dit hebben wij geborgd in voorschrift 10.

Nu, niet zeker is of alle aangetroffen nesten van de huismus ook daadwerkelijk in gebruik zijn en permanente voorzieningen in overmaat worden gerealiseerd, zijn wij van mening dat de maatregelen, met inachtneming van de voorschriften in dit besluit, niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de huismus.

Ecologisch werkprotocol

Voor de juiste uitvoering van maatregelen is een ecologisch werkprotocol opgesteld waarin ook algemene zorgbepalingen zijn opgenomen. Dit protocol dient op de locatie aanwezig te zijn waardoor de zorgvuldige uitvoering van het werk is gegarandeerd. Tevens dienen de voorschriften uit voorliggend besluit aan het ecologisch werkprotocol te worden toegevoegd. Dit is opgenomen in voorschrift 2 van voorliggend besluit.

Belangenonderbouwing

De Vvgb is aangevraagd op grond van het belang 'bescherming flora en fauna'. De betreffende bestaande woning bevindt zich in matige staat van onderhoud. Wanneer er geen ingrepen plaatsvinden kan de bebouwing op den duur geen verblijfslocaties aan de huismus meer bieden. Het renoveren van de woning waardoor deze duurzaam stand houdt, is niet haalbaar. Door in de nieuwbouw een overmaat aan permanente verblijfsmogelijkheden voor de huismus op te nemen kan de populatie huismussen duurzaam in stand gehouden kan worden. De kwaliteit van de aan te brengen nestplaatsen is daarmee naar alle waarschijnlijkheid beter dan de kwaliteit van de verwijderde nestplaatsen. De beoogde ingreep leidt aldus op lange termijn tot het handhaven van de populatie en duurzame populatiegroei van de huismus.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang 'bescherming flora en fauna' voldoende onderbouwd is om de geringe (negatieve) effecten op de huismus die als gevolg van de uitvoering van de activiteit zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatie gebonden vanwege sloop van bestaande bebouwing. De huismus maakt (mogelijk) gebruik van ruimtes onder het dak. Het behouden van het dak, de gevel, kadastrale splitsing, een andere planopzet of iets dergelijks leidt mogelijk tot behoud van de aangetroffen huismusnesten maar is praktisch, planologisch en financieel gezien niet haalbaar. Ook staat vast dat de kwaliteit van de aanwezige nesten op langere termijn niet gegarandeerd blijft gezien de huidige staat van de bestaande woning en het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden daar de beschikbare mogelijkheden onder het dak beperkt zijn. Grote delen van het dak zijn namelijk in de huidige situatie niet toegankelijk voor de huismus. De sloop van de bestaande woning behoort verder tot de voorwaarden voor herontwikkeling (sanering oude bebouwing).

Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering zijn wij van mening dat er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Door de gekozen wijze en periode van uitvoering, wordt schade aan de huismus zoveel mogelijk voorkomen. Er is voldoende aangetoond dat er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is.



omgevingsdienst
HAAGLANDEN

Conclusie

Gelet op het vorenstaande hebben wij geen bedenkingen tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning met betrekking tot het onderdeel natuur, als bedoeld in artikel 3.3 van de Wnb.

Raadsbesluit

Datum : 16 mei 2019
Registratie nr. : 3906188
BBV : 3905409
Griffienr. : 1913215

Onderwerp : **definitieve** verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 3 appartementen op de locatie Oostsingel 181 te Delft

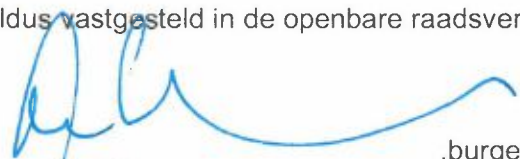
De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 26 maart 2019;

BESLUIT:

1. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor het project "Oostsingel 181".
2. De nota beantwoording zienswijzen Oostsingel 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 16 mei 2019.


J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart

,burgemeester.


Drs. R.G.R. Jeene CMC

,griffier.

WET GELUIDHINDER

besluit hogere grenswaarden

1. Gegevens

naam	:	Burgemeester en Wethouders van Delft
adres	:	Postbus 78
postcode	:	2600 ME
plaats	:	Delft
contactpersoon	:	Stijn van Liefland
telefoonnummer	:	14015

2. Rechtsgrond(en)

artikel(en)	:	art. 82 en 83, 1 ^e en 6 ^e lid, Wgh
-------------	---	--

3. Bouw- en bestemmingsplannen

geldend bestemmingsplan	:	'Noordoost 2017', vastgesteld op 23 maart 2017
bouwplan	:	Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 3 appartementen (dossiernummer 201707971, OLO aanvraagnummer 3027739)

4. Korte omschrijving besluit

Aard en object	:	Een gebouw met 3 appartementen en een parkeerkelder
ligging (bijv. straat of plangebied)	:	Oostsingel 181, Delft
industrieterrein(en)	:	n.v.t.
voor het besluit relevante weg(en) binnenstedelijk gebied	:	n.v.t.
voor het besluit relevante weg(en) buitenstedelijk gebied	:	Rijksweg A13
spoorweg(en)	:	n.v.t.

5. Overwegingen

Toetsingskader

Het toetsingskader voor dit besluit bestaat uit de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat een hogere grenswaarde kan worden verleend indien maatregelen om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Het wettelijk kader schrijft daarbij voor dat ten behoeve van het terugdringen van de geluidsbelasting achtereenvolgens de volgende soorten maatregelen dienen te worden bezien:

- maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerende wegdekverharding, verminderen verkeer, verlagen snelheid);
- maatregelen in het overdrachtsgebied tussen bron en ontvanger (bijvoorbeeld geluidsschermen, vergroten afstand tussen bron en ontvanger);
- maatregelen bij de ontvanger (bijvoorbeeld dove gevels, vliesgevels).

Wanneer de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en geluidsreducerende maatregelen redelijkerwijs niet doelmatig of mogelijk zijn, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Het afwegingskader dat het college daarbij hanteert is opgenomen in de in april 2013 vastgestelde beleidsnota 'Beleid Hogere Waarden Wet Geluidhinder'.

Wettelijk kader

In het bij dit besluit behorende akoestisch onderzoek ('Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; Woningbouwplan gelegen aan de Oostsingel 181 te Delft', WINDMILL, 10 januari 2017) zijn mogelijke maatregelen besproken. Uit het onderzoeksrapport blijkt het volgende.

Maatregelen aan de bron

De maximumsnelheid op de A13 bedraagt ter hoogte van het plangebied 100 km/h. Verlaging van de maximumsnelheid is geen realistische optie. Daarnaast is de A13 reeds voorzien van een stil wegdek (ZOAB).

Maatregelen in het overdrachtsgebied

Ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling zijn langs de A13 reeds geluidsschermen aanwezig. Het treffen van aanvullende overdrachtsmaatregelen stuit op bezwaren van financiële aard.

Conclusie

Uit het bovenstaande volgt dat maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied overwegende bezwaren ontmoeten van verkeerskundige of financiële aard. Van maatregelen bij de ontvanger kan worden geconstateerd dat deze ongewenst zijn uit overwegingen van gebruikscomfort. Daarom dient voor 3 woningen een hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

Gemeentelijk kader

Het uitgangspunt van het gemeentelijke hogerewaardenbeleid is dat hogere grenswaarden worden vastgesteld indien een aanvaardbaar akoestisch klimaat wordt gerealiseerd. Om dit doel te bereiken zijn in het hogerewaardenbeleid eisen geformuleerd. Zo dienen woningen te beschikken over een geluidsluwe zijde. Onder een geluidsluwe zijde wordt het volgende verstaan:

- de geluidsbelasting van de geluidsluwe zijde mag cumulatief niet meer bedragen dan 60 dB (exclusief correctie conform artikel 110g Wgh);
- indien de gecumuleerde geluidsbelasting van de hoogst geluidsbelaste zijde 65 dB of minder bedraagt, bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting van de geluidsluwe zijde maximaal 55 dB (exclusief correctie conform artikel 110g Wgh);
- de gevel achter een vliesgevel kan beschouwd worden als een geluidsluwe gevel.

Daarnaast dienen woningen die niet eenzijdig georiënteerd zijn ten minste één slaapkamer te hebben die niet aan de hoogst geluidsbelaste zijde is gelegen. In geval van woningen die wel eenzijdig georiënteerd zijn, dient op gebouwniveau ten minste 50% van de woningen niet te zijn gelegen aan de hoogst geluidsbelaste zijde.

Conclusie

De hoogste berekende gecumuleerde geluidsbelasting is 55 dB. In dat geval mag volgens het beleid de gecumuleerde geluidsbelasting van de geluidsluwe zijde niet meer dan 55 dB bedragen. Aan de betreffende voorwaarde wordt dus voldaan. Uit de bouwtekeningen blijkt dat elke woning ten minste één slaapkamer

heeft die niet is gelegen aan de hoogst geluidsbelaste zijde. Ook dat is in overeenstemming met het beleid. Geconcludeerd wordt dat aan de eisen uit het hogerewaardenbeleid wordt voldaan en er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Eindoordeel

Ten behoeve van het plan voor de bouw van 3 appartementen aan de Oostsingel 181 moet een besluit hogere grenswaarden worden genomen. De Wet geluidhinder en het gemeentelijke hogerewaardenbeleid staan de vaststelling van hogere grenswaarden niet in de weg. Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

7. Bijlagen

De verzochte hogere waarden : Zie tabel 1

Het akoestisch onderzoek : 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; Woningbouwplan gelegen aan de Oostsingel 181 te Delft', Windmill, 10 januari 2017

8. Ondertekening

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



Mevrouw L.E. van Reenen
Afdelingshoofd Ruimte en Economie Advies
Datum: 15 januari 2018

9. Beroep

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

Bijlage hogere grenswaarden bouwplan Oostsingel 181

Tabel 1

verdieping	aantal woningen	hogere grenswaarde in dB	geluidsbron
begane grond	2	49	Rijksweg A13
1 ^e en 2 ^e verdieping	1	52	Rijksweg A13

Het onherroepelijk geworden besluit hogere grenswaarden dient te worden ingeschreven in het kadaster.

Nota beantwoording zienswijzen

Op 23 juni 2017 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex met drie appartementen op locatie Oostsingel 181 te Delft. Het beoogde bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan voor wat betreft bouwhoogte en het bouwplan valt gedeeltelijk buiten het bouwvlak.

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 hiervoor een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) 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 en de bijbehorende stukken vanaf 5 april 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is op twee dagen een inzageavond gehouden. De Raad van State (Afdeling) heeft tijdens de tervisielegging een uitspraak gedaan (ABRvS 9 mei 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1511) die ons noopte om de procedure opnieuw te doorlopen. De Afdeling heeft namelijk aangegeven dat de gemeenteraad niet alleen bevoegd is om de VVGB bij vergunningverlening te verstrekken, maar dat de gemeenteraad bij dit ontwerpbesluit ook vooraf moet worden betrokken.

De raad heeft op 29 november 2018 ingestemd met het ontwerpbesluit VVGB, waarna het ontwerpbesluit VVGB en de conceptvergunning met de bijbehorende stukken vanaf 13 december 2018 voor een periode van zes weken opnieuw ter inzage werden gelegd. In deze periode was eenieder nogmaals in de gelegenheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen aan ons college kenbaar te maken. Ook is er weer een inzageavond gehouden.

Gedurende de eerste terinzagelegging zijn er 12 zienswijzen ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn. Tijdens de tweede terinzagelegging zijn 2 brieven/zienswijzen ontvangen, waarvan één door 9 personen is ondertekend. Alle indieners zijn dezelfde personen die al in de "eerste" termijn hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt.

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

De zienswijzen hebben betrekking op de navolgende onderwerpen:

1. Bestemmingsplan
 - a. Omvang van de afwijkingen
 - b. Impact ervan op de omgeving (Fruittuinen, omvang plan, stedenbouw, uitzicht/woongenot, welstand/beeldkwaliteit)
 - c. Cultuurhistorie Fruittuinencomplex
2. Waardevermindering van woning
3. Informatieverstrekking
4. Natuurwaarden
 - a. Ecologie
 - b. Kappen van boom

De ten tijde van de **eerste** terinzagelegging ingediende zienswijzen over deze onderwerpen en onze reactie erop zijn als volgt:

Ad. 1: Bestemmingsplan

Ad a) Omvang van de afwijkingen:

De door de gemeente verleende vergunning is in strijd met het bestemmingsplan. De afwijking van het bestemmingsplan is dermate groot dat er hiervoor geen omgevingsvergunning kan worden verleend. Het plan wijkt in dusdanige mate af van het bestemmingsplan dat de vergunning niet met een binnenplanse afwijkmogelijkheid kan worden verleend. Daarnaast betreft dit een net in 2017 vastgesteld bestemmingsplan.

Deze aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan en daarom wordt nu een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan doorlopen. Wij benadrukken dat de vergunning nog niet is verleend. Wat er ter inzage heeft gelegen is een ontwerpvergunning. Vanwege de snel veranderende samenleving heeft de wetgever het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mogelijk gemaakt om van het bestemmingsplan af te wijken. Hierbij zijn geen grenzen gesteld aan de aard en de omvang van een afwijking. Daarom zijn wij niet eens met de stelling dat voor deze aanvraag geen omgevingsvergunning kan worden verleend vanwege de grootte van de afwijking.

Het bestemmingsplan is inderdaad recentelijk vastgesteld. Bij de gemeente was het onderhavige bouwvoornemen ten tijde van de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan al bekend, maar het kon niet meer worden meegenomen omdat dit tot vertraging in de gehele bestemmingsplanprocedure zou hebben geleid. De afwijkingsprocedure die wij voor deze aanvraag voeren is geen "binnenplanse" procedure, maar een "buitenplanse" waarbij naast een goede ruimtelijke onderbouwing als motivering voor de afwijking, tevens een verklaring van geen bedenkingen van de raad benodigd is. Verder merken wij op dat wij op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo gehouden zijn om een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan tevens als verzoek voor het afwijken van het bestemmingsplan te beschouwen, wat we nu ook gedaan hebben.

Ad b) Impact ervan op de omgeving:

De bebouwde oppervlakte wordt buitensporig vergroot en is in contrast met de bestaande situatie. De bouw tast de Fruittuinen en de leefomgeving aan, waaronder de stedenbouwkundige kwaliteit en verblijfskwaliteit ervan. Het aanzicht van de Fruittuinen verandert fundamenteel. De maatvoering, architectuur en het materiaalgebruik zijn onacceptabel. De pompeuze omvang van het pand past niet in de omgeving omdat er geen rekening is gehouden met de bestaande gebiedsstructuur en het plan contrasteert met de huidige bebouwing. De positionering van het pand is onevenwichtig. Aan de Oostsingel is er veel ruimte tussen het eraan gelegen pand, terwijl aan de kant van de rubberplantage de afstand beperkt is. Dit leidt tot horizonvervuiling en verstoring van uitzicht. In de stedenbouwkundige onderbouwing wordt gesproken over overgang van moderne naar klassieke architectuur in het projectgebied. De verwijzing hierbij naar overgang naar 'Amsterdamse school' is een misvatting. De bouwmasa doet afbreuk aan het straatbeeld.

Omvang

Er wordt een andere invulling gekozen dan de bestaande kleinere jaren '50 woning. Ons inziens betekent dit niet, dat er sprake zou zijn van een 'kolossaal appartementencomplex' waardoor het bebouwd oppervlak 'buitensporig' wordt vergroot. Het voorgestelde appartementengebouw wordt drie bouwlagen hoog, ongeveer hetzelfde als het bestaande woonhuis en de witte villa aan Oostsingel 180.

Het appartementencomplex is kleiner dan de twee appartementencomplexen Oostsingel 178 en 179, die vijf bouwlagen hebben. Er zijn géén omstandigheden waardoor wij destijds voor

de ernaast gelegen percelen wel een groter bouwvolume dan de voormalige bebouwing hebben toegelaten en dat dit hier juist niet zou mogen.

Fruittuinen

Over de Fruittuinen waar de bouwlocatie zich bevindt merken wij het volgende op: Ooit vormden de Fruittuinen de 'werktuinen' van het St. Jorisgasthuis met het door linden omzoomde laantje door de Fruittuinen dat naar het voormalige hoofdgebouw leidt. Dit laantje is in de huidige situatie van de Fruittuinen afgesneden door de Sint Jorisweg, waardoor een directe ruimtelijke verbinding met het Sint Jorispark ontbreekt. De Fruittuinen vormen evenwel nog een stedenbouwkundige eenheid met herkenbare structurerende elementen zoals het met linden omzoomde laantje en de sloot aan de rand van de Fruittuinen.

Door de voorgestane bebouwing op voldoende afstand van het laantje te positioneren en hiermee het beeld van een groen laantje te behouden wordt volgens ons, de betreffende gebiedsstructuur gerespecteerd en als zodanig in stand gehouden. De centrale functie die het laantje met begeleidende groenelementen binnen deze stedenbouwkundige eenheid vervult, wordt eveneens niet aangetast.

Voor de exacte positionering is daarnaast rekening gehouden met de leidingstrook die dwars over het perceel loopt en die vrij moet worden gehouden van bebouwing. Verder is van belang dat er nog steeds aanvaardbare afstand wordt bewaard tot aan het belendende perceel Oostsingel 180, mede gelet op de met dit initiatief te behouden sloot. De stelling dat er sprake is van een onevenwichtige positionering van de bebouwing, op grond van vorenstaande delen wij niet.

Samenhang bebouwing Fruittuinen

Onderstaand gaan wij nader in op de samenhang van bebouwing met de Fruittuinen.

Het ensemble van de bebouwing binnen de stedenbouwkundige eenheid van de Fruittuinen vraagt om samenhang in de bebouwing. Daarom is na de eerste verkenning door de eigenaar en zijn architect aangestuurd op het zoeken van samenhang met de bestaande gebouwen op de Fruittuinen en niet met de modernistische witte villa zoals in de voormalige Rubberplantage. Dat heeft geleid tot een gebouw met een minder uitgestrekte begane grond, meer verticale elementen en meer detaillering. Het is niet noodzakelijk dat het appartementengebouw letterlijk de stijl van de woningen in de Fruittuinen overneemt. Het ontwerp met zijn drie bouwlagen en parkeren onder de grond is in oppervlak en aanzicht groter dan het bestaande huis maar is qua hoogte, materiaalkeuze en kleurstelling een aanvaardbare inpassing en doet onzes inziens geen afbreuk aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing binnen de Fruittuinen alsmede hierbuiten gelegen belendende bebouwing. Verder vinden wij van belang dat met het ontwerp aangesloten wordt bij de voorgevelrooilijnen van de reeds aanwezige panden langs de Oostsingel en dat de relevante zichtlijnen behouden zijn.

Woongenot

Het aangevraagde plan heeft invloed op het uitzicht vanuit de in de omgeving aanwezige percelen woningen. Tegelijkertijd stellen wij vast dat bij de direct aangrenzende woning slechts aan één zijde van de woning het uitzicht beïnvloed wordt. Voor de verder gelegen woningen kennen wij gewicht toe aan de afstanden hiervan tot de nieuwbouw. Na afweging van belangen oordelen wij dat het aangevraagde niet tot een onaanvaardbare woon- en leef klimaat leidt.

Beeldkwaliteit en welstand

Het ontwerp van het appartementencomplex is na het doorvoeren van genoemde aanpassingen besproken en behandeld door de stadsbouwmeester en de Kwaliteitskamer. Het uiterlijk van nieuwbouw of wijziging van bestaande bouw wordt beoordeeld aan de hand van de Welstandsnota. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld. Ten behoeve van onze

oordeelvorming wordt altijd advies gevraagd aan de Commissie voor welstand en monumenten, sinds kort Adviescommissie Omgevingskwaliteit geheten. Het gaat hierbij om een onafhankelijke commissie, waarin deskundigen op het gebied van architectuur, stedenbouw en bouwhistorie zitting hebben. Deze commissie beoordeelt het plan niet alleen op zichzelf maar ook in relatie tot de omgeving en eventueel de daar te verwachten ontwikkelingen. Dit houdt ook in dat hierbij de impact ervan op de Fruittuinen en de omgeving meegenomen is. 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 twijfel zouden moeten trekken en niet zouden mogen overnemen. De verwijzing naar de 'Amsterdamse School' heeft geen enkele invloed op de beoordeling van het vraagstuk of het plan aan de Welstandsnota voldoet of niet. Wij herkennen ons daarom niet in de stelling dat door het aangevraagde plan de verblijfskwaliteit van de nabijgelegen gronden ernstig en negatief wordt beïnvloed.

Ad c) Cultuurhistorie Fruittuinencomplex:

De Fruittuinen is als Cultuurhistorisch groen opgenomen in beleidsregel Cultuurhistorische waardevolle groengebieden 2012. De doelstelling hiervan is onder meer het in stand houden en verbeteren van kwalitatief goed openbaar groen en cultuurhistorische waarden. Volgens het bestemmingsplan: "Het groengebied is een verrassende oase in het stedelijk gebied en verdient het om behouden te blijven." De realisatie van het onderhavige plan staat haaks op deze uitgangspunten.

Wij onderschrijven de hier naar voren gebrachte uitgangspunten van de beleidsregel voor wat betreft het in stand houden en verbeteren van kwalitatief goed openbaar groen.

In dit kader merken wij op dat de Fruittuinen deels toegankelijk zijn, maar dat het groen, vanuit de eigendomspositie gezien, formeel géén openbaar groen is.

Verder geven wij aan dat volgens de nu geldende beleidsregel "Cultuurhistorisch waardevolle groengebieden 2013", de Fruittuinen niet in aanmerking komt voor een planologisch regime dat ziet op de bescherming van een cultuurhistorisch waardevol groengebied.

De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat aan de hand van de selectiecriteria voor de Cultuurhistorisch waardevolle groengebieden, waaronder de gaafheid en kwaliteit, in de beleidsregel een herijking heeft plaatsgevonden voor wat betreft groengebieden waaraan een planologisch regime wordt meegegeven ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

Als gevolg hiervan is alleen het meest gave en kwalitatief hoogste onderdeel van het Sint Jorispark opgenomen, te weten "Klein Veluwe". De Fruittuinen vielen voor de beleidsregel als gebied af vanwege het ontbreken van een directe ruimtelijke verbinding met de rest van het groene deel van het Sint Jorispark.

In lijn met voornoemde herijking heeft de gemeenteraad in het bestemmingsplan 'Noordoost 2017' (vastgesteld d.d. 23 maart 2017) ervoor gekozen géén dubbelbestemming voor betreffende gronden op te nemen ten behoeve van de bescherming van de cultuurhistorische waarde van groene gebieden en met de hieraan verbonden omgevingsvergunningstelsel (voorheen aanlegvergunning).

Enkel de laanstructuur met monumentale lindebomen (het laantje dat in het verleden leidde naar het hoofdgebouw van het St. Jorispark) is voorzien van een aanvullende beschermende regeling. Deze bomen blijven in onderhavig plan onaangetast.

Verder heeft de raad in het bestemmingsplan 'Noordoost 2017' de volgende keuze gemaakt bij bestemmingstoedeling aangaande de Fruittuinen. Dit achten wij van belang voor de beeldvorming over de gebruiksmogelijkheden ervan.

Het deel van de Fruittuinen dat niet direct een onderdeel vormt van een erf van één van de aanwezige woningen, heeft de bestemming "groen" gekregen. Tuinen behorende bij de in

de Fruittuinen bestemde woningen hebben daarentegen de bestemming "tuin" toegekend gekregen.

Het perceel Oostsingel 181 heeft in het geldende bestemmingsplan - naast de woonbestemming - een tuinbestemming. Hierbij heeft een rol gespeeld dat:

- deze gronden als behorend tot de bestaande woning aan de Oostsingel 181 werden beschouwd en
- deze "afgescheiden" zijn van het onbebouwde deel van de Fruittuinen, dat wel van een groenbestemming is voorzien.

Wij benadrukken dat de bestemming "tuin" in principe relatief veel vrijheid toelaat om naar eigen inzichten de inrichting van de onbebouwde ruimte op het perceel Oostsingel 181 vorm te geven.

Verder achten wij relevant dat in het kader van deze aanvraag om een omgevingsvergunning, op het perceel één solitaire rode beuk wordt gekapt, waarbij tevens sprake zal zijn van een herplantplicht, die aan de omgevingsvergunning wordt verbonden. Ook benadrukken wij aan dat ter plaatse van het perceel Oostsingel 181 geén fruitbomen zijn gesitueerd. De fruitbomen die wel aanwezig zijn, bevinden zich op het perceel van Oostsingel 182 en 183 en deze percelen maken geen deel uit van de bouwlocatie. Samenvattend zijn wij van oordeel dat het onderhavig initiatief de hiervoor beschreven groene gebiedsstructuur niet aantast.

Ad 2) Waardevermindering:

Het plan heeft invloed op de waarde van mijn pand en dat van ouders.

De gemeente deelt de mening niet dat door dit plan de waarde van de nabijgelegen woningen zal dalen. Als men desondanks van mening is, dat dit wel het geval is, dan kan bij de gemeente een verzoek om planschade worden ingediend na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Op de website van de gemeente Delft kunt u lezen hoe en waar u het verzoek kunt indienen.

Ad 3) Informatieverstrekking:

Zowel de aanvrager als de gemeente heeft de omgeving niet geïnformeerd over dit plan.

De aanvrager van het plan heeft aangegeven in het voorjaar van 2016 met de direct omwonenden verschillende persoonlijke gesprekken te hebben gevoerd met als doel de buurt zo actief mogelijk te informeren. Uit deze gesprekken is bij de initiatiefnemer in eerste instantie de indruk ontstaan dat omwonenden positief stonden tegenover zijn bouwvoornemen.

Wat de rol van de gemeente hierin betreft, wij hebben deze bouwaanvraag na ontvangst direct gepubliceerd. Ons voornemen om hieraan mee te werken hebben wij ook kenbaar gemaakt door het plan met de ontwerpvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenking van de raad, vanaf 5 april 2018 voor zes weken ter inzage te leggen. In deze periode hebben wij ook 2 informatieavonden gehouden. De uitnodigingen hiervoor hebben wij eveneens op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Daarom bestrijden wij de stelling dat de omgeving niet geïnformeerd is geweest over dit bouwplan.

Ad 4) Natuurwaarden:

ad 4a) Ecologie

Het beoogde bouwvoornemen gaat voorbij aan de hoofddoelstellingen van Delft voor de stedelijke ecologie zoals:

- a. Realisatie en uitbouw van hoogwaardige ecologische structuur*
- b. Handhaven van evenwichtige verhouding tussen natuur en bebouwing.*

Er wordt één voorwaarde aan de omgevingsvergunning gesteld inzake het kappen van een boom, terwijl hier sprake is van een belangrijke ecologische verbindingszone vanaf het

hertenkamp. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de impact op de waterhuishouding en de flora in de beek. Voor de bepaling van de impact is er een langdurige observatie nodig en niet de uitgevoerde QuickScan. Er kan geen ontheffing in het kader van Flora en fauna worden verleend omdat er geen nestplekken in de beoogde bouw mogelijk zijn.

In paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing is, onder verwijzing naar de betreffende onderzoeken, beschreven dat in het kader van de Wet natuurbescherming een ecologische quickscan is uitgevoerd. Hierin zijn alle relevante soorten, waaronder de flora in de beek beschouwd. De ecologische quickscan is opgevolgd door een nader verkennend onderzoek naar vleermuizen en een nader verkennend onderzoek naar huismussen. Een en ander heeft geleid tot een activiteiten- en mitigatieplan en een ecologisch werkprotocol ten behoeve van de huismus.

Aangezien de realisatie van dit bouwvoornemen in een kerngebied plaatsvindt dat benoemd is in het groenbeleid van de gemeente, hebben wij hiernaast de volgende mitigerende en compensatie maatregelen als voorwaarde aan de vergunning verbonden:

- Minimaal drie verblijfsvoorzieningen voor vleermuizen (neststenen) dienen opgenomen worden in het complex. Dit mag aan verschillende zijden. De voorzieningen dienen op minimaal 3 meter hoogte geplaatst te worden.
- Minimaal twee groepen van drie nestvoorzieningen voor gierzwaluwen dienen geïntegreerd te zijn in het complex. De nestvoorzieningen dienen geplaatst te worden aan de noord- of oostzijde op minimaal 3 meter hoogte (als muurstenen in te metselen). Direct onder de locatie van neststenen mogen geen horizontale vlakken (platte daken, balkons, galerijen) aanwezig te zijn in verband met de vrije val van 3 meter die gierzwaluwen moeten kunnen maken bij het verlaten van de nestplaats.
- Het opstellen van een inrichtingsplan dat ter goedkeuring aan de stadsecoloog moet worden voorgelegd.

Met voornoemde mitigerende maatregelen worden relevante negatieve effecten ten aanzien van beschermde soorten voorkomen. De maatregelen die ter compensatie dienen bestaan uit:

- Het aanleggen van groene daken (met kruiden) op platte daken. Daar waar dit mogelijk is moeten volledig voorzien zijn van kruidenrijke beplanting.
- Gevels beplanten met klimplanten of een systeem met vergelijkbare vergroening. Voor noordgevel minimaal 50% van de gevel die uitgevoerd wordt in steen, voor de oostgevel enkele van de vlakken die uitgevoerd in steen.
- Het aanplant van fruitbomen en een variatie aan bes-dragende struiken.
- Afscheidingen dienen als haag te worden uitgevoerd met minimaal drie verschillende soorten heesters.
- Het op meerdere plekken plaatsen van takkenrillen t.b.v. kleine zoogdieren.
- Het plaatsen van meerdere bijenhôtels op zonnige plekken in de tuin.
- Aanplanten van hoge diversiteit aan inheemse planten die aantrekkende werking voor vlinders en bijen hebben (inclusief waardplanten voor rupsen).
- De toepassing van bij-vriendelijke biologische bollen.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer aangegeven zich bewust te zijn van de status van dit gebied en heeft kenbaar gemaakt dat hij het terrein zodanig zal inrichten dat er hiermee in grote mate voldaan wordt aan de lijst voor 'Natuurlijk inclusief bouwen'.

Deze lijst is opgesteld door de KNNV Vereniging voor veldbiologie als handvat voor ontwikkelingen. Het uitgangspunt is dat grofweg 50% van de in de lijst opgenomen maatregelen/voorzieningen in het ontwerp worden getroffen. Initiatiefnemer zal tegemoetkomen aan de punten genoemd onder 1 tot en met 6, 9 tot en met 17, 19, 23, 24, 29, 30, 33 en 42 van de KNNV lijst. Hierbij is er een overlap met de bovengenoemde maatregelen die wij ook op zullen leggen.

Gelet op het feit dat de door de initiatiefnemer beoogde inrichtingsmaatregelen bijdragen aan de doelstellingen voor dit gebied als binnenstedelijk ecologisch kerngebied, hebben wij ook die inrichtingsmaatregelen die betrekking hebben op de groene inrichting (aanleg en instandhouding) vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening eveneens als een voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning.

Verder vinden wij van belang om te vermelden dat de initiatiefnemer in de afgelopen jaren elders in de Fruittuinen al zo'n negentig bomen heeft geplaatst.

Met betrekking tot het gestelde over de stedelijke ecologie merken wij op dat de ontwikkellocatie géén onderdeel uitmaakt van de ecologische verbingszone vanaf het hertenkamp. Deze is gelegen ter plaatse van de Tweemolentjesvaart. De Fruittuinen maken als 'stepping stone' onderdeel uit van een binnenstedelijk ecologisch kerngebied, zoals opgenomen in de Nota groen Delft 2012 – 2020.

Ad 4b) Kappen van boom

In de omgevingsvergunning wordt gesproken over het vellen van houtopstand. Volgens de definitie hiervan zou dan alle groen (bomen en begroeiing) verwijderd kunnen worden, terwijl slechts voor 1 boom herplantplicht wordt opgelegd. De kap van één monumentale boom en de bouw van de appartementen tast het aanzicht van de Fruittuinen aan en leidt tot versnippering van groen, hetgeen in strijd is met gemeentelijke beleid te weten: "Ontmoeting met beleid".

Bij de beoordeling van een aanvraag voor het kappen van groen passen wij de Bomenverordening 2013 toe. Het hierin vermelde verbod om te kappen, gebruikt de benaming houtopstand. De definitie ervan geeft aan dat naast de bomen, ook boomvormers of houtachtige gewassen hieronder worden verstaan. De vergunningplicht voor deze boomachtige gewassen geldt alleen, als de omtrek van een houtopstand 63 cm of meer is, gemeten op 130 cm boven het maaiveld.

Wij zijn gehouden om alleen datgene te vergunnen waarvoor wij een aanvraag hebben ontvangen. Deze aanvraag behelst - in tegenstelling tot het gestelde - het kappen van één boom, die géén monumentale waarde heeft. Dit verklaart waarom, conform de Bomenverordening 2013, alleen voor één boom een herplantplicht wordt opgelegd. De aanwezige struiken voldoen niet aan de eisen voor een vergunningplicht en daarom is hiervoor geen aanvraag ingediend. Niettemin wordt met instemming van initiatiefnemer gekomen tot inrichtingsmaatregelen die bijdragen aan de doelstellingen die in dit stedelijk ecologische kerngebied wordt nagestreefd. Deze inrichtingsmaatregelen worden, zoals in vorenstaande is aangegeven, als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

De impact van het bouwvoornemen op de omgeving, dus ook op de Fruittuinen is tijdens de welstandstoets beoordeeld. Hierbij merken wij nogmaals op dat bij de beoordeling ook de omgeving meegenomen wordt en het bouwplan niet als een losstaand object behandeld wordt.

Het in dit punt vermelde beleidsstuk doelt naar alle waarschijnlijkheid op de structuurvisie 'Ontmoetingen met Delft 2030'.

Zoals wij al hiervoor hebben beschreven, tast het plan volgens ons de groenstructuur van de Fruittuinen niet aan. Verder is de bebouwing ons inziens op een aanvaardbare wijze afgestemd op de overige bebouwing die binnen de stedenbouwkundige eenheid van de Fruittuinen voorkomt.

1 persoon bracht de volgende punten in:

1. *Het pand komt op een afstand van 3 meter van mijn woning en de terrassen grenzen direct aan het water.*

De afstand die bij deze aanvraag voor de bouwlocatie is aangehouden, is de afstand tot de eigendomsgrens van het perceel van de aanvrager. Hierbij is van belang dat de naast de bouwlocatie gelegen sloot van 5 meter breed ook in eigendom van de aanvrager is. Hiermee rekening houdend bedraagt de afstand tussen het te bouwen pand en de erfgrans van het perceel aan de Oostsingel 181 circa 8 meter en tot de zijgevel van de woning aan de Oostsingel 181 ruim 11 meter.

Daarnaast heeft de aanvrager naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen zijn bouwplan aangepast. De aanpassing betreft het over een lengte van 7,6 m inkorten van het terras dat richting het pand Oostsingel 180 is gesitueerd. Van het deel dat er overblijft werd de diepte terug gebracht naar 2 m, gemeten vanaf de zijgevel van het pand en inclusief de betonnen rand waar beplanting komt. Dit betekent dat het terras niet meer tot het water reikt.

2. *Bij het besluit behorende stukken zijn voor derden niet beschikbaar via het omgevingsloket.*

Het raadplegen van het Omgevingsloket is alleen door de aanvrager, zijn gemachtigde en door de gemeente toegestaan. Alle stukken die op deze aanvraag betrekking hebben, hebben wij ter inzage gelegd en konden bij het KCC van de gemeente Delft worden ingezien. Tot voor kort was het vaste gemeentelijke praktijk dat het ontwerpbesluit en de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit werden voorbereid door het college van burgemeester en wethouders (zoals dat ook bij het voorbereiden van een bestemmingsplan gebeurt). Het initiatief aan de Oostsingel 181 is op die manier voorbereid.

De Raad van State heeft recentelijk (ABRvS 9 mei 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1511) echter een uitspraak gedaan waaruit volgt dat de gemeenteraad niet alleen bevoegd is om de VVGB bij vergunningverlening te verstrekken, maar dat de gemeenteraad ook vooraf moet worden betrokken bij het ontwerpbesluit. Vanwege deze ontwikkeling in de jurisprudentie, hebben (zullen) de stukken opnieuw ter inzage (worden) gelegd en hiermee het inzien ervan opnieuw mogelijk gemaakt.

3. *De in- en uitrit constructie levert een kwaliteitsvermindering op, waarbij de lengte van de helling onvoldoende is om goed bruikbaar te kunnen zijn.*

Door het parkeren onder het gebouw te positioneren, wordt voorkomen dat auto's in de Fruittuinen geparkeerd worden. Wij beschouwen de komst van de inrit als positief omdat hierdoor de geparkeerde auto's het zicht op het terrein niet beïnvloeden. De keuze om de parkeerkelder te ontsluiten via de zijtak van de Oostsingel - en niet via de drukkere Oostsingel - is gemaakt met het oog op verkeersveiligheid. De zijtak van de Oostsingel is doodlopend, hierdoor is deze rustig en geschikt voor de ontsluiting van de parkeerkelder.

Verder merken wij op dat de hellingbaan voldoet aan de landelijke richtlijnen die zijn vastgelegd in de NEN 2443:2013 Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages. Voor stallingsgarages zoals deze is een maximaal hellingspercentage van 24% in de rijbaan acceptabel (NEN 2443:2013, artikel 5.4.2 Hellingen in rijbanen).

De helling, die nu aan de orde is, is voorzien van een minder steile gedeelte van 12% bij de overgangen. Hierdoor is het gevaar op beschadigingen aan de onderzijde en voor- en achterzijde van de carrosserie voldoende beheerst. De NEN 2443:2013 geeft in artikel 5.4.4 Overgangshellingen (niet-openbare parkeergarage en stallingsgarage) aan dat bij hellingen steiler dan 14% overgangshellingen moeten worden toegepast. Door de hellingbaan van 24% bij beide overgangen bovenaan en onderaan te voorzien van een minder steil gedeelte van 12% is het toepassen van aanvullende overgangshellingen niet noodzakelijk.

Samenvattend oordelen wij dat gelet op de landelijke richtlijnen, de beoogde hellingbaan voldoende bruikbaar is. Kwaliteitsvermindering als gevolg van deze constructie, die voldoet aan de landelijke richtlijnen, is niet aannemelijk en niet aangetoond.

4. *De zeer beperkte toevoeging van 2 wooneenheden levert geen noemenswaardige bijdrage aan het gemeentelijke doel zoals verwoord in het woningbeleid, terwijl de impact ervan op de leefomgeving en op unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden groot is.*

Er geldt binnen de gemeente geen vereiste dat een bouwvoornemen altijd een noemenswaardige bijdrage aan het gemeentelijke woningbeleid moet leveren. Bij relatief kleinere bouwontwikkelingen is dit niet altijd mogelijk. De bescheiden bijdrage die hier wel aan de orde is, is dat hierdoor in de koopsector het aantal duurdere woningen toeneemt. In dit verband is van belang dat de Woonvisie Delft 2016 – 2023 het belang beschrijft van een aantrekkelijk woonklimaat dat past bij de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van Delft en de regio. Geconcludeerd kan worden dat het aanbod van woningen in Delft onvoldoende aansluit op de vraag. Er zijn meer goedkope woningen dan de doelgroep die erop is aangewezen. Gezien de behoefte kent de Delftse woningmarkt vooral tekorten in het middeldure en dure segment. Voor een betere balans is een stevige verschuiving noodzakelijk naar woningaanbod dat bijdraagt aan meer diversiteit en een aantrekkelijk levendig karakter van de stad. Onderhavig initiatief geeft hier invulling aan.

Volgens de opgave van de initiatiefnemer, is hij zelf van plan om daar te gaan wonen. Wij erkennen dat met dit plan ten opzichte van het bestaande pand en de bestaande situatie een gewijzigd beeld oplevert. Aan de hand van inrichtingsmaatregelen wordt verder invulling gegeven aan natuurinclusief bouwen, zoals in het vorenstaande beschreven is.

2 personen brachten het volgende punt in:

1. *De realisatie van raampartijen en diverse dakterrassen tast de privacy van omwonenden en met name die van mijn ouders en van schoonouders aan. De raampartijen van de buurpanden zijn daarentegen ingetogen.*

In dit bouwplan is voor de afmetingen en de positie van de ramen een andere keuze gemaakt, dan bij het pand op locatie Oostsingel 180. Wij hebben beoordeeld of deze keuze tot onevenredige aantasting van privacy leidt. Hierbij hebben wij in aanmerking genomen de afstanden tussen de ramen van beide panden. Ook laten wij meespelen dat de bouwlocatie zich in een stedelijke omgeving bevindt. Daar komt het ons inziens vaker voor dat er sprake is van een bepaalde vorm van beperking van privacy. Wij beschouwen deze bij dit bouwplan als aanvaardbaar. Verder benadrukken wij dat het bouwplan is aangepast. Deze aanpassingen komen ten goede van de privacy. De aanpassing bestaat uit: het nagenoeg vervallen zijn van het terras dat richting het pand Oostsingel 180 was gesitueerd. Van het deel wat er overblijft is de diepte ook ingekort richting oever.

1 persoon bracht de volgende punten in:

1. *Er is twijfel over de juistheid van de in de ruimtelijke onderbouwing vermelde situatieschets aangaande:*
 - a. *de positie ten opzichte van het pand Oostsingel 180,*
 - b. *het niet van alle kanten in beeld gebracht zijn van de omliggende woningen. Hierdoor is de impact van de nieuwbouw op de omgeving onderbelicht.*

Voor de beoordeling van deze aanvraag zijn niet de situatieschetsen van belang, maar de bij de aanvraag overgelegde tekening over de situatie en de bouwtekeningen. Deze vormen de basis waarop wij en de Welstandscommissie een oordeel over het bouwplan vormen en de gevolgen op de omgeving bepalen. Deze tekeningen en de omgevingsvergunning vormen samen "De vergunning". Ze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en geven het recht om datgene te bouwen wat op de bouwtekeningen vermeld staat.

2. *De hoofdopzet van de constructie als geheel en hoofdonderdelen is niet voldoende ingediend.*

Bij de beoordeling van een aanvraag hebben wij de plicht om te bepalen of er in voldoende mate aannemelijk is gemaakt dat het plan aan het Bouwbesluit 2012 voldoet. Aan de hand van de overgelegde stukken hebben wij vastgesteld dat dit wel het geval is. Daarnaast biedt de wetgever, de indieners, de mogelijkheid om sommige gegevens later aan te leveren. De aanvrager heeft hierom verzocht, derhalve wordt hier gebruik van gemaakt en zijn voorschriften (voorwaarden) aan de ontwerpvergunning verbonden.

3. *De realisatie van 3 woningen in de vorm van een appartementencomplex is in strijd met het provinciale beleid, Verordening Ruimte en de Visie Ruimte en mobiliteit, omdat dit plan een wijziging op structuurniveau tot gevolg heeft en niet past bij de aard en schaal van het gebied.*

De herstructurering van het perceel aan de Oostsingel waarmee drie woningen worden gerealiseerd sluit aan bij het streven om de woningbehoefte binnen het stedelijk gebied op te vangen. Zoals eerder in deze nota verwoord blijft de groene gebiedsstructuur van de fruittuinen hierbij in tact en is de beoogde bebouwing afgestemd op de aanwezige bebouwing in de Fruittuinen. Er is onzes inziens dan ook geen sprake van strijd met het provinciale beleid.

4. *Door het bouwen aan de waterkant en toevoeging van verharding wordt Waterbeheerplan 2016-2021 Van Delfland "aangetast".*

Bij een afwijking van het bestemmingsplan als deze, leggen wij een bouwvoornemen altijd aan Hoogheemraadschap Delfland voor. Bij deze aanvraag is dit ook gebeurd. Op 22 maart 2018 heeft Hoogheemraadschap Delfland ons schriftelijk te kennen gegeven dat Delfland instemt met het plan, omdat invulling is gegeven aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding. Wij hebben geen reden om aan te nemen dat Delfland dit bouwplan niet goed beoordeeld heeft.

5. *Het bouwplan voldoet niet aan de Wet geluidshinder omdat de voorkeurswaarden voor de geluidsbelasting worden overschreden.*

Omdat de geluidsbelasting vanwege de A13 de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, heeft de gemeente voor het bouwplan ontheffing verleend tot een waarde van ten hoogste 52 dB. De Wet geluidshinder biedt de gemeente deze mogelijkheid. De reden om ontheffing te verlenen, is dat het bouwplan voorziet in een aanvaardbaar akoestisch klimaat. De voorwaarden die de gemeente stelt aan een aanvaardbaar akoestisch klimaat zijn vastgelegd in ons Beleid hogere waarden Wet geluidshinder. In het geluidsonderzoek wordt aangetoond dat aan de betreffende voorwaarden wordt voldaan, derhalve is het bouwplan in overeenstemming met de Wet geluidshinder.

De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging voor veldbiologie bracht de volgende punten in:

1. *De onttrekking van 536 m2 aan groen heeft grote invloed op flora en waterkwaliteit van dit terrein. Dit is bij de beoordeling van het bouwplan buiten beschouwing gelaten. Er worden geen compensatiemaatregelen genomen. Dit is in strijd met de waarden die het bestemmingsplan aan dit gebied toekent en met het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland. Er is onterecht geen gebruik gemaakt van de Handreiking watertoets van Delfland voor de gemeente.*

De watertoets is in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hierbij is de Watersleutel van Delfland gehanteerd. Het initiatief is, zoals beschreven is in de ruimtelijke onderbouwing, in overeenstemming met het beleid van het Hoogheemraadschap Delfland. Ten aanzien van ecologie wordt thans de kans aangegrepen om meer invulling te geven aan natuurinclusief bouwen. Overeenkomstig hetgeen eerder in deze nota is vermeld hebben wij de ruimtelijk relevante groene inrichtingsmaatregelen die bijdragen aan natuurinclusief bouwen als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

2. *Verzoek: in de vergunning opnemen de visie en advies van de stadsecoloog.*

De stadsecoloog heeft gesignaleerd dat ten opzichte van het ontwerpplan dat ter inzage heeft gelegen, nog meer invulling zou kunnen worden gegeven aan natuurinclusief bouwen. Deze opmerking is vertaald naar een voorstel van initiatiefnemer om groene inrichtingsmaatregelen te treffen en naar overige maatregelen afkomstig van de gemeente.

Nogmaals geven wij aan dat aan de omgevingsvergunning ook als voorwaarde is verbonden dat het inrichtingsplan voor beoordeling en "goedkeuring" aan de stadsecoloog moet worden overgelegd.

2 personen brachten de volgende punten in:

1. *De argumentatie voor verlening van de vergunning klopt niet. Volgens deze stelling komt het gebouw centraal in het projectgebied te staan. Het huidige huis ligt circa 11 meter vanaf de watergang terwijl de nieuwbouw op 3 meter vanaf deze watergang komt te liggen. Hierdoor moet een beuk geveld worden alsmede de hoge struiken langs de randen. Door het gebouw in de zuidwestelijke richting te verplaatsen, kan de verplichte vrije brandbreedte naast de leidingenbaan gerespecteerd worden en de natuurlijke groene afgrenzing bij de watergang intact blijven.*

De bouwlocatie is inderdaad verschoven. Bij de keuze voor de situering van het pand op het perceel hebben verschillende feiten en overwegingen een rol gespeeld:

- Met de plaatsing van de voorgevel is getracht om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de voorgevels van de bestaande bebouwing langs de Oostsingel. De groene setting van de panden aan de Oostsingel blijft hierdoor behouden. Daarnaast wordt met deze situering voldoende afstand bewaard tot aan het midden in het gebied gelegen straatje met beschermde lindebomen dat als een structurerend groenelement voor de fruittuinen wordt beschouwd.
- Tussen de gebouwen op de beide percelen ligt een sloot met een breedte van 5 meter. De gronden waarop de sloot zich bevindt, zijn eigendom van initiatiefnemer.
- Onder een aanzienlijk deel van het perceel loopt een rioolpersleiding. Deze gronden zijn in het bestemmingsplan Noordoost 2017 bestemd voor 'leiding – riool'. Het bestemmingsplan bevat een verbod om op deze gronden te bouwen. Bij calamiteiten moeten deze gronden immers voor de

leidingbeheerder bereikbaar blijven, zo nodig moeten daarin graafwerkzaamheden kunnen plaatsvinden. In het ontwerp van het gebouw en bij de keuze voor de situering van het gebouw is daarmee rekening gehouden.

- De verkeersveiligheid speelt een rol. De keuze om de parkeerkelder te ontsluiten via de zijtak van de Oostsingel - en niet via de drukker Oostsingel - is gemaakt met het oog op verkeersveiligheid, met name voor het fietsverkeer. De zijtak van de Oostsingel is doodlopend, hierdoor is deze rustig en meer geschikt voor de ontsluiting van de parkeerkelder. Deze keuze leidt tot een overzichtelijkere situatie dan wanneer direct vanuit de garage dan wel de hellingbaan de Oostsingel wordt opgereden.

Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State (bijv. ABRvS 5 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:749 en ABRvS 22 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:620) betekent het enkele bestaan van eventuele alternatieven voor een bouwplan bovendien niet dat het bestuursorgaan medewerking aan dat bouwplan kan weigeren. Het bestaan van alternatieven is slechts aanleiding om medewerking te weigeren indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.

Gelet op de ontsluiting van de parkeergarage, de ligging van de voorgevels van de overige panden aan de Oostsingel en de aanwezigheid van de rioolpersleiding is een alternatieve situering echter niet haalbaar. Derhalve kan niet aan in dit punt vermelde "verzoek" voldaan worden.

2. *Op grond van de in punt 1 vermelde argumenten wordt er bezwaar gemaakt tegen de "kapvergunning". Als blijkt dat de beuk wel gekapt moet worden is het verzoek om de struiken te behouden.*

In het vorige punt hebben wij uiteengezet waarom voor de aangevraagde bouwlocatie gekozen is. Voor wat betreft het deelvergunning voor het kappen van de boom, is eerder in deze nota aangegeven dat in combinatie met een herplantplicht de kapvergunning voor de beuk kan worden verleend.

Teneinde verdere invulling te kunnen geven aan natuurinclusief bouwen worden groene inrichtingsmaatregelen getroffen. De ruimtelijk relevante groene inrichtingsmaatregelen hebben wij aan de omgevingsvergunning als voorwaarde verbonden.

Wat het verzoek om behoud van struiken betreft, heeft de eigenaar aangegeven dat de struiken voor zover dit mogelijk is, gehandhaafd zullen worden. Die struiken die wel weggehaald moeten worden zullen vervangen worden door gelijkwaardige beplanting. Daarnaast is het plan aangepast. Een groot deel van het terras is vervallen en het deel wat er overblijft is ingekort. In combinatie met de voorwaarden die wij aan de vergunning hebben verbonden, zien wij het behoud en verbeteren van een natuurvriendelijke oever als gewaarborgd.

3. *Er wordt bezwaar gemaakt tegen de overschrijding van de toegestane bouwhoogte met 1,6 meter. De noodzaak is hiervoor namelijk niet aangetoond, omdat het niet duidelijk is waarom 2 appartementen op de begane grond zijn gepland en het derde appartement zowel op de 2^e als op 3^e verdieping.*

Wij beoordelen een aanvraag zoals deze ons wordt voorgelegd. Bij het ontwerpen van een plan is de aanvrager vrij. Als een aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan geldt er geen verplichting om tevens de reden van de wijze van invulling van zijn plan mee te delen. Daarentegen is het wel van belang dat de aanvrager de gegevens overlegt voor de beoordeling of het aangevraagde niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening is. Wij merken op dat het voorgestelde

appartementencomplex weliswaar hoger is dan de toegestane 10 meter, maar aanzienlijk lager dan de appartementencomplexen aan de Oostsingel 178 en 179. Daarnaast omvat het plan drie bouwlagen zoals de ernaast gelegen witte villa aan de Oostsingel 180. Gezien de omliggende bebouwing beschouwen wij de aangevraagde overschrijding van de bouwhoogte als acceptabel.

De ten tijde van de **twede** terinzagelegging binnengekomen zienswijzen hebben wij weer aan de hand van de eerder aangegeven onderwerpen gecategoriseerd en samengevat. Als nieuwe punt hierin is "Ruimtelijke Onderbouwing" toegevoegd. Onderstaand treft u deze aan en onze reactie hierop.

1. Bestemmingsplan
 - a. Omvang van afwijking (Rechtszekerheid)
 - b. Impact van afwijking (m.b.t Welstandsadvies en stedenbouw Positionering)
 - c. Ruimtelijke onderbouwing
2. Natuurwaarden
 - a. Kappen van boom
 - b. Ecologie

De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging voor veldbiologie bracht de volgende punten in:

Ad.1a: Bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft eerder in het proces een "Verklaring van geen bezwaar" met betrekking tot de wijziging van het Bestemmingsplan 'Noordoost 2017' afgegeven. De wetgever heeft bestuurlijke rechtszekerheid beoogd met de eis dat een bestemmingsplan (slechts) om de tien jaar moet worden vernieuwd. Deze rechtszekerheid is in het geding aangezien kort na vaststelling van het bestemmingsplan een dergelijk ingrijpend bouwplan aan de orde is. De toelichting van het bestemmingsplan geeft aan dat "het bestemmingsplan consoliderend is" en dat "niet de bedoeling is dat er veel bijgebouwd kan worden". Het bestemmingsplan bevat een flexibiliteitsbepaling waarvan ook gebruik gemaakt kon worden en dan zou geen wijziging van het recentelijke vastgestelde bestemmingsplan nodig zijn.

De gemeente(raad) heeft geen "Verklaring van geen bezwaar" voor dit plan afgegeven en ook niet voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Vermoedelijk is bij indienen een ander beeld ontstaan doordat gedurende de eerste keer dat het plan ter inzage werd gelegd er ook een "ontwerp van een verklaring van geen bedenking" bij zat. Het ging hierbij echter om een ontwerpbesluit en niet om een door de raad genomen besluit. Daarnaast benadrukken wij dat het bestemmingsplan niet wijzigt door de toepassing van een buitenplanse afwijkingsprocedure (artikel 2.12, lid 1a sub 3 Wabo), die wij nu volgen.

Ten overvloede beschrijven wij opnieuw hoe door de wetgever tegen het afwijken van een bestemmingsplan aankijkt.

De wetgever heeft in de Wabo bewust verschillende afwijkingsmogelijkheden van een bestemmingsplan opgenomen, om op de veranderingen en de hierbij ontstane behoeftes te kunnen inspelen. Hierbij zijn geen grenzen gesteld aan de aard en de omvang van een afwijking waarvoor deze gebruikt mogen worden. Ook geldt er geen wettelijke termijn waarbinnen na het vaststellen van een bestemmingplan, van deze afwijkingsmogelijkheden nog **geen** gebruik zou mogen worden gemaakt. Het komt vaker voor dat een bouwvoornemen niet meer in de bestemmingsplanprocedure kan worden meegenomen. De redenen hiervan kunnen bijvoorbeeld zijn: het onvoldoende uitgewerkt

zijn van een bouwvoornemen of het te laat bij de gemeente melden van een ontwikkelingswens, waardoor een vertraging van de bestemmingsplanprocedure zou kunnen ontstaan. Dit speelde ook bij dit bouwvoornemen. In de ruimtelijke onderbouwing is ook te lezen dat bij het opstellen ervan nog sprake was van een ontwerpbestemmingsplan.

Conserverend bestemmen gebeurt doorgaans als het om een bestaand stedelijk gebied gaat. Voor een groot deel van Delft is dit van toepassing. Dit houdt echter niet in dat over een periode van tien geen veranderingen meer mogelijk zijn. Dit zou een gebied volledig op slot zetten. Om een dergelijke situatie te voorkomen heeft de wetgever afwijkingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt zonder het stellen van veronderstelde beperkingen hierbij.

Ad.2 Ecologie

Ad b) Natuurwaarden:

- 1) *De locatie wordt als "stepping stone" in de ecologische hoofdstructuur beschouwd. Ondanks de voorgestelde compensatiemaatregelen is dit plan daarom niet aanvaardbaar.*

Bij het beoordelen van dit bouwplan en de gevolgen ervan hebben wij rekening gehouden met de "bijzondere" status van deze locatie. Overeenkomstig hiervan hebben wij compensatiemaatregelen geëist en deze als voorwaarden aan de vergunning opgenomen. Ook voor dit punt geldt dat de wetgever binnen de natuurwetgeving veranderingen mogelijk maakt mits in voldoende mate mitigerende maatregelen worden genomen. Deze maatregelen dienen ervoor om negatieve gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen of te verzachten.

Wij beschouwen de bij dit plan opgelegde maatregelen als toereikend.

De onderstaande (aanvullende punten) zijn door 9 personen ingebracht

Ad 1a Bestemmingsplan (rechtszekerheid)

Het bestemmingsplan is met de ruimtelijke onderbouwing aangevuld/ herschreven. Hierin wordt niet uitgelegd waarom het bouwvlak vergroot is.

Door het voeren van de afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1a sub 3 Wabo wijzigt het bestemmingsplan **niet** en wordt dit hiermee ook **niet** herschreven of aangevuld. Hiervoor is een heel andere procedure benodigd en deze wordt nu **niet** gevolgd.

De ruimtelijke onderbouwing beschrijft de gevolgen van de afwijking van het bestemmingsplan op verschillende aspecten en geeft aan waarom en/of onder welke voorwaarden deze aanvaardbaar is. Hiertoe behoren niet de motieven van de aanvrager voor een bouwvoornemen.

Ad1b Impact van afwijking

In de ruimtelijke onderbouwing staat dat het bouwplan naar achter is geschoven, terwijl dit niet het geval is. Het gebouw is juist naar voren geschoven. De combinatie hiervan met het betonnen terras en de boven het maaiveld uitstekende parkeergarage leidt tot aantasting van de zichtlijn naar het pand Villa Maria. Dit is in strijd met de regels van de provincie en de gemeente en betekent een aantasting van het stadsbeeld van deze plek, ook in relatie tot het beschermde stadsgezicht. Welstand en de Kwaliteitskamer zijn onvolledig geïnformeerd vanwege het ontbreken van informatie over de Fruittuinen, de verschuiving van rooilijn en de bouwtekeningen.

In de ruimtelijke onderbouwing staat vermeld "de gekozen terugligging van het gebouw ten opzichte van de Oostsingel sluit aan bij de situering van de buurpanden op de buurpercelen."

Hiermee wordt bedoeld dat er een voor de positionering aansluiting is gezocht bij de rooilijn van de bestaande buurpanden. Aangezien deze zin kennelijk ook kan worden uitgelegd dat er sprake is van een terugligging ten opzichte van het bestaande pand, hebben wij het woord "terugligging" vervangen door "gekozen positionering".

De opmerking over de aantasting van de zichtlijn naar het pand *Villa Maria* delen wij niet.

Vanaf openbaar gebied is dit gebouw nog steeds zichtbaar. Daarnaast zijn er geen gemeentelijke of provinciale voorschriften die het behoud van de bestaande zichtlijnen voor deze locatie voorschrijven. Het plan is aan de Kwaliteitskamer en de Welstandscommissie - nu Kwaliteitskamer voor leefomgeving – voor advisering voorgelegd geweest.

Deze commissie beoordeelt het plan altijd aan de hand van de bouwtekeningen over de bestaande en de nieuwe situatie. In deze commissie hebben personen zitting, die het gebied kennen en voldoende gekwalificeerd zijn om het plan te kunnen beoordelen en de impact ervan op de omgeving te bepalen, dus ook op de Fruittuinen en het pand Villa Maria. Deze commissie heeft overeenkomstig artikel 12a, lid 1a bij dit plan niet alleen het uiterlijk en de plaatsing van het pand beoordeeld, maar ook in verband met de omgeving. Wij benadrukken dat het advies dat wij kregen positief is.

Ad.2 Ecologie

Ad a) Kappen van boom:

Het kappen van de beuk leidt tot aantasting het stadsbeeld. Hoewel deze boom niet op de lijst van monumentale bomen staat, is deze beuk wel monumentwaardig vanwege de leeftijd van 80 jaar en de omtrek ervan. Daarnaast is deze boom ook nog gezichtsbepalend. Een beuk binnen de gemeente Delft is zeldzaam.

De lijst van monumentale bomen is verouderd en wordt niet 'up to date' gehouden.

De boom is niet opgenomen op de lijst monumentale bomen. De boom staat niet op de lijst omdat tijdens de laatste update van de lijst, in 2007, aan het leeftijdscriterium (>50jaar) werd getwijfeld. De portierswoning is begin 1950 gebouwd. De boom was destijds niet heel erg groot is, aangenomen is dat de boom na de bouw in de tuin is gezet. Gegeven de omvang van de boom is het niet erg waarschijnlijk dat de boom er al voor de bouw stond en dus ouder is dan 80 jaar. Daarom is de boom niet als monumentaal aangemerkt.

Bij het beoordelen van de aanvraag is echter het beeldbepalende karakter en het feit dat er in Delft niet veel rode beuken voorkomen wel meegenomen. Hoewel een rode beuk in Delft niet veel voorkomt, is het in Nederland een algemene boomsoort en wordt deze niet als zeldzaam aangemerkt. Voor het voortbestaan van de boomsoort is dit exemplaar niet van belang. Voor het kappen van de boom wordt aan de vergunning een voorschrift verbonden voor het herplanten van een rode beuk met een leeftijd van minimaal 20 jaar.

Ad b) Natuurwaarden:

De oever is in de huidige situatie natuurvriendelijk. Het ingediende plan beschikt daarentegen niet over een natuurvriendelijke oever omdat op de tekening een talud met een te steile hoek te zien is met wat planten in het water. Hiermee voldoet de bouwtekening niet aan de eis van de gemeenteraad.

Het ingediende bouwplan geeft informatie over het te bouwen gebouw en niet over de inrichting van het terrein wat de natuur en de oever aangaat. Hierover is er nog geen inrichtingsplan ingediend. Wel zijn op de bouwtekeningen de door de aanvrager beoogde compensatiemaatregelen vermeld, maar deze vormen niet het inrichtingsplan en maken geen onderdeel uit van het bouwplan.

Verder merken wij op dat het bouwplan is aangepast waarbij het terras over een aanzienlijke lengte is vervallen. Het overgebleven deel qua diepte richting de oever is ingekort. Hiermee is de "noodzaak" van de bouwwerkzaamheden aan de oever ook vervallen en kan de natuurvriendelijke oever behouden blijven. Vanwege de genoemde wijzigingen gelden de versie van de bouwtekeningen niet meer, waarop het terras tot het water reikt. Deze

tekeningen zijn vervangen en de nieuwe versies maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

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.