

Retouradres : Veiligheid, Postbus 78, 2600 ME Delft

Bouwbedrijf Mattone B.V.
t.a.v. de [REDACTED]
Cypresbaan 36
2908 LT Capelle aan den IJssel

Veiligheid

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Stationsplein 1
2611 BV Delft
IBAN NL21 BNGH 0285 0017 87
t.n.v. gemeente Delft

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

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

Datum
24 juli 2020

Onderwerp
Omgevingsvergunning uitgebreid

Ons kenmerk
20439487
Dossiernummer
201809630
Bijlagen
5

Geachte heer [REDACTED]

U heeft op 20 juli 2018 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 8 appartementen op het perceel Jordaniëstraat 107 in Delft. Uw aanvraag is bij de gemeente Delft geregistreerd onder dossiernummer 201809630. Op www.omgevingsloket.nl is uw aanvraag geregistreerd onder aanvraagnummer 3815517. Hierbij ontvangt u ons besluit met bijbehorende voorschriften en toelichting.

BESLUIT

- I. De adressen behorende bij dit besluit op te nemen op het POET-overzicht met de vermelding dat aan de bewoners en of bezoekers van de appartementen geen parkeervergunning kan worden verstrekt.
- II. De gevraagde omgevingsvergunning te **verlenen** voor het bouwen van het bouwen van 8 appartementen op het perceel Jordaniëstraat 107 in Delft. Het gaat om de activiteiten:
 - Bouwen (artikel 2.1, lid 1a Wabo)
 - Strijdig gebruik (artikel 2.1, lid 1c Wabo)
- III. Voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.
- IV. De in de bijlage opgenomen toelichting deel uit te laten maken van het besluit.

VOORSCHRIFTEN

[Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden (zie Mor hoofdstuk 2, par. 2.1 artikel 2.2 en par. 2.2 artikel 2.7).]

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, met daarin tenminste:
 - a. gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 - 1°. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - 2°. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie.
Indien de aanvraag betrekking heeft op de wijziging of uitbreiding van een bestaand bouwwerk blijkt uit de aangeleverde gegevens tevens wat de opbouw van de bestaande constructie is (tekeningen en berekeningen) en wat de toegepaste materialen zijn;
 - b. een schriftelijke toelichting op het ontwerp van de constructies, waaruit met name blijkt:
 - 1°. de aangehouden belastingen en belastingcombinaties;
 - 2°. de constructieve samenhang;
 - 3°. het stabiliteitsprincipe;
 - 4°. de omschrijving van de hoofddraagconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan;
 - B. Definitieve uitwerking van de constructieve robuustheid van het gebouw conform NEN-EN 1991-1-7+C1:2011 (inclusief Nationale Bijlage). Daarbij moet onder meer worden voldaan aan de eis in paragraaf 3.3 lid 1, om de mogelijkheid van bezwijken van de constructie door een onbekende oorzaak te beperken.
In de bijlage A van NEN-EN 1991-1-7 zijn de ontwerp-eisen voor het beperken van de gevolgen van dat constructief bezwijken door een onbekende oorzaak nader uitgewerkt;
 - C. Definitieve rapportage van het geotechnisch onderzoek en het funderingsadvies;
 - D. 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;
 - E. Definitieve gegevens van de eventueel te maken bouwput of keerwandconstructie, inclusief een definitief bemalingsplan;
 - F. Definitieve gegevens van het monitoringsplan voor de bebouwde omgeving;
 - G. 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;
- H. Detailberekeningen en -tekeningen van de in het werk vervaardigde en geprefabriceerde funderingsbalken, -stroken en -poeren;
 - I. Detailberekeningen en -tekeningen van de in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (vloeren, liggers, balken, kolommen, etc.);
 - J. Detailberekeningen en -tekeningen van de toegepaste staal-, hout-, steen- en glasconstructies (kolommen, balken, gordingen, liggers, lateien, balustraden, etc.);
 - K. Detailberekeningen en -tekeningen van de toegepaste verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout-, steen- en glasconstructies (bout- en lasverbindingen, ankerberekeningen, etc.);
 - L. Detailberekeningen en -tekeningen van de noodafvoeren van daken voor hemelwater (i.v.m. wateraccumulatie);
 - M. Indien van toepassing: de kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen als bedoeld in paragraaf 1.3 van het Bouwbesluit 2012, en de 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.
4. 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 gegevens ter goedkeuring zijn ingediend uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen: een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;

Archeologie

De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder dat (nader) archeologisch onderzoek noodzakelijk is, blijft wel altijd de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (in deze, bij Archeologie Delft via bovenstaande contactgegevens of nr. 0620526028). 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.

Ecologie

De maatregelen die genomen moeten worden om negatieve effecten te voorkomen op flora en fauna tijdens de werkzaamheden zijn:

1. Werken allen tussen zonsopkomst en zonsondergang of anderszins alleen te werken met behulp van vleermuisvriendelijke verlichtingswijze om verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen en;
2. Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden; Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
3. Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora- en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
4. Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken en stronken) dient gefaseerd te worden verwijderd. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
5. Om de doorgaande verbinding voor fauna te borgen, blijft de vlonder circa 50 centimeter uit de rand van de natuurlijke oever.
6. Om ervoor te zorgen dat de volders geen barrière vormen voor dieren, dient onder de vlonders een faunabuis te worden geplaatst.
7. Er dienen minimaal vijf voorzieningen ten behoeve van huismussen te worden geplaatst in de nabijheid van struiken om te zorgen voor zowel nestplekken als voedsel en bescherming.

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
24 juli 2020
Ons kenmerk
20434856
Dossiernummer
201809630

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum toegevoegd
A-01_PDF	A-01.PDF	Anders, Welstand, Energiezuinigheid en milieu, Overige gegevens veiligheid, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	20-7-2018
A-02_PDF	A-02.PDF	Anders, Welstand, Energiezuinigheid en milieu, Overige gegevens veiligheid, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerkenbouwen complexere bouwwerken	20-7-2018
A-03_PDF	A-03.PDF	Anders, Welstand, Energiezuinigheid en milieu, Overige gegevens veiligheid, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Kwaliteitsverklaringen, Gelijkwaardigheid, Gezondheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	20-7-2018
A-04_pdf	A-04.pdf	Gezondheid, Kwaliteitsverklaringen, Energiezuinigheid en milieu, Gelijkwaardigheid	20-7-2018
RO-01_pdf	RO-01.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	20-7-2018
RO-02_pdf	RO-02.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	20-7-2018
RO-03_pdf	RO-03.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	20-7-2018
RO-04_pdf	RO-04.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	20-7-2018

Datum
24 juli 2020
Ons kenmerk
20434856
Dossiernummer
201809630

8017_01gem_pdf	8017.01gem.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Welstand, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Gezondheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	27-8-2018
A-06_Fotoblad-tot_pdf	A-06_Fotoblad-tot.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Welstand, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Gezondheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	27-8-2018
A-07_N7147-1_pdf	A-07_N7147-1.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Welstand, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Gezondheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	27-8-2018
Documentenlijst_pdf	Documentenlijst.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Welstand, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Gezondheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	27-8-2018
80861_constructieve_beschouwing_pdf	80861 constructieve beschouwing.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	31-8-2018
80861-02-0_fun_pdf	80861-02-0 fun.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	31-8-2018
80861-B01-0_1e_verd_pdf	80861-B01-0 1e verd.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	31-8-2018
80861-B02-0_2e_verd_pdf	80861-B02-0 2e verd.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	31-8-2018
80861-B03-0_3e_verd_pdf	80861-B03-0 3e verd.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	31-8-2018
80861-B04-0_Dak_pdf	80861-B04-0 Dak.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	31-8-2018
zonnestudie_pdf	zonnestudie.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	2-11-2018

Datum
24 juli 2020
Ons kenmerk
20434856
Dossiernummer
201809630

DO-05wijz_keer- mogelijkheid_22- 112018_PDF	DO-05wijz_keer- mogelijkheid_22- 112018.PDF	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	1-12-2018
Getekende_P- lanschade_- overeenkom- st_pdf	Getekende Planschade overeenkomst.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	1-12-2018
ituatie_bou- wplaatinrichtin- g_22112018- _PDF	DO-04wijzB_sit- uatie_bouwplaat- inrichting_2211- 2018.PDF	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	1-12-2018
Mer_excl_on- derzoeken_pdf	Mer excl onderzoeken.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	1-12-2018
Mer_incl_on- derzoeken_pdf	Mer incl onderzoeken.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	1-12-2018
R7147_001_0- 4_pdf	R7147_001_04.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	1-12-2018
Bijlagen_RO- _Delft_Jordanie- straat_107_pdf	Bijlagen RO Delft Jordaniestraat 107.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	5-2-2019
otitie_plan_Delft- Jordaniestraat- t_107_pdf	Mer aanmeldnotitie plan Delft Jordaniestraat 107.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	5-2-2019
80861A_bere- kening_pdf	80861A berekening.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	1-3-2019
80861A-01- A_palen_pdf	80861A-01-A palen.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	1-3-2019
80861A-02- A_fun_pdf	80861A-02-A fun.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	1-3-2019
80861A-B01- A_1e_verd_pdf	80861A-B01-A 1e verd.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	1-3-2019
80861A-B02- A_2e_verd_pdf	80861A-B02-A 2e verd.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	1-3-2019
80861A-B03- A_3e_verd_pdf	80861A-B03-A 3e verd.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	1-3-2019
80861A-B04- A_Dak_pdf	80861A-B04-A Dak.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	1-3-2019
PR13145_- _8_app_Jord- aniestraat_- _gpr_pdf	PR13145 - 8 app Jordaniestraat - gpr.pdf	Energiezuinigheid en milieu	1-3-2019
Bijlage RO_Jordanie- straat_107_pdf	Bijlagen ruimtelijke onderbouwing Jordaniestraat 107.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	10-4-2019
Brandtoetsi- ng_reactie_10- 04-2019_pdf	Brandtoetsing reactie 10-04- 2019.pdf	Overige gegevens veiligheid	10-4-2019

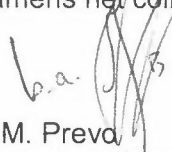
Datum
24 juli 2020
Ons kenmerk
20434856
Dossiernummer
201809630

MER_aanmeld- notitie_plan_Jo- rdaniestraat	Mer aanmeldnotitie plan Jordaniestr- aat.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordering	10-4-2019
PR13145_-10- 04-2019- _GPR_opmerk- ingen_pdf	PR13145 -10-04- 2019- GPR opmerkingen.pdf	Energiezuinigheid en milieu	10-4-2019
PR13145_- GPR_10-04- 2019_pdf	PR13145 - GPR_10-04- 2019.pdf	Energiezuinigheid en milieu	10-4-2019
R7147_001_0- 5_pdf	R7147.001.05.pdf	Overige gegevens veiligheid	10-4-2019
reactie_op_- gemeente_10- 04-2019_pdf	Reactie aanvrager op opmerkingen gemeente 10-04- 2019.pdf	Anders	10-4-2019
7_Watersleu- tel_pdf	7 Watersleutel.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordering, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	25-7-2019
agraaf_plan- _Delft_Jordanie- straat_107_pdf	Gewijzigde waterparagraaf plan Delft Jordaniestraat 107.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordering, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	25-7-2019
DO-04wijzC_wat- ercompensa- tie_PDF	DO-04wijzC_wat- ercompensa- tie.PDF	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordering, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	25-7-2019
Jordaniestr- aat_Delft_Stik- stof_- v01_pdf	Jordaniestraat Delft - Stikstof - v01.pdf	Gezondheid	4-10-2019
uwing_Delft- _Jordaniestraat- _107_26-11_pdf	Bijlagen ruimtelijke onderbouwing Delft Jordaniestr- aat 107 26-11.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	26-11-2019
uwing_Delft- _Jordaniestraat- _107_26-11_pdf	Verbeelding ruimtelijke onderbouwing Delft Jordaniestr- aat 107 26-11.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	26-11-2019
nningsstudi- e_28022020- _Jordaniestraat- _pdf	Bezonningsstudie 28022020 Jordaniestraat.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordering	21-7-2020

Datum
24 juli 2020
Ons kenmerk
20434856
Dossiernummer
201809630

Hoogachtend,

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


R.M. Prevd
Afdelingshoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Bijlagen:

- ☐ Toelichting op besluit
- ☐ Mededelingen
- ☐ Ruimtelijke onderbouwing
- ☐ VVGB gemeenteraad
- ☐ Nota beantwoording Jordaniëstraat

BEROEPSCLAUSULE

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

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

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

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

cc.:
Van der Padt en Partners B.V.
t.a.v. de heer 
Bovenkerkseweg 96
3381 KC Giessenburg

TOELICHTING OP BESLUIT

In deze toelichting beschrijven wij welke overwegingen een rol hebben gespeeld bij de besluitvorming rond uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 8 appartementen Jordaniëstraat 107 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). Wij hebben uw aanvraag ontvangen op 20 juli 2018. Dit hebben wij gepubliceerd op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl> en in de lokale krant "Delftse Post".

Op 7 augustus 2018 hebben wij aan u gevraagd om aanvullende gegevens. Op 27 augustus 2018 hebben wij deze ontvangen. De beslistermijn daarom met 20 dagen opgeschort.

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

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft de ontwerpbeschikking van het voorgenomen besluit en de ontwerp vvgb vanaf 9 december 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag is 17 december 2019 een informatieavond gehouden. Tijdens deze bijeenkomst zijn geen zienswijzen/bedenkingen door derde belanghebbenden ingebracht.

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 ertoe geleid dat m.b.t. het aspect ecologie aanvullende voorschriften zijn gesteld. En de adressen op de poet lijst zijn gezet voor wat betreft parkeren. De ingediende zienswijzen hebben er niet toe geleid dat wij geen medewerking verlenen aan het voorgenomen bouwplan.

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 7 november 2019 de benodigde ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het project "Jordaniëstraat 107". En de gemeente raad van Delft heeft op 9 juli 2020 de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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 het bouwen van 8 appartementen Jordaniëstraat 107 te Delft.

Dit ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Zuidwest 3-Tanthof" van kracht is. Uw plan is gesitueerd op een terrein dat volgens het bestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijk" heeft.

De nieuw te realiseren woningen vallen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak en zijn niet in overeenstemming met de bestemming.

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 (behouden waardige) archeologische resten bevinden. De werkzaamheden kunnen daarom worden uitgevoerd zonder dat nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden blijft onverminderd 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.

Op 19 juli 2018 is het bestemmingsplan "facetbestemmingsplan parkeren" in werking getreden. Hierin is opgenomen dat er bij een ontwikkeling moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

De ontwikkeling betreft realisatie van 8 appartementen. Conform onze nota Parkeernormen levert dit een totale parkeerbehoefte op van 12,4 pp. Dit betreft zowel het gebruikersdeel als bezoekersdeel tezamen. Voor de ontwikkeling worden op eigen terrein 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee voorziet de ontwikkeling volledig in zijn eigen parkeerbehoefte. Er is dan ook geen extra parkeerdruk op straat te verwachten.

De woningen moeten allemaal op de poetlijst komen, zowel het gebruikersdeel als bezoekersdeel.

Bouwverordening

Uw aanvraag is in overeenstemming met de bouwverordening.

Bouwbesluit

De hoofdopzet van de constructie als geheel en van de hoofdonderdelen van de constructie zijn in voldoende mate ingediend. Deze hoofdopzet is beoordeeld. Er is aannemelijk gemaakt dat met deze hoofdopzet kan worden voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit uit het oogpunt van veiligheid, betrekking hebbende op de sterkte van de bouwconstructie. De nadere beoordeling van de constructie als geheel en van de onderdelen van de constructie kan niet worden uitgevoerd op basis van de tot nu toe ingediende documenten. De daarvoor benodigde nadere gegevens en documenten moeten na het moment van vergunningverlening, 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 13 september 2018 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 en de woningen niet in overeenstemming zijn met de bestemming Maatschappelijk uit het bestemmingsplan.

Een omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wabo worden verleend, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c, 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 "Delft, Jordaniëstraat 107" door Van den Heuvel ontwikkeling en beheer opgesteld. Wij kunnen ons vinden in de stedenbouwkundige analyses en conclusies zoals deze in het rapport zijn opgenomen. Wij nemen daarom de ruimtelijke onderbouwing als motivering integraal over voor het afwijken van de ter plaatse geldende planologische regels. De ruimtelijke onderbouwing dient als ingelast en herhaald te worden gezien.

In april 2013 is door de afdeling Ruimte Advies en Economie van de gemeente Delft een plan uitwerkingskader (PUK) opgesteld voor deze kavel. Het ingediende plan past goed in de opgestelde randvoorwaarde uit dit PUK.

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.

Conclusie

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

MEDEDELINGEN

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. Omwonenden worden ruim van te voren worden geïnformeerd over de bouwwerkzaamheden. Dit geldt ook voor de verzoeken om informatie in het kader van de bouwwerkzaamheden in verband met de situatie op locatie en de bouwlogistieke werkplannen.

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.

Nota beantwoording zienswijzen van Jordaniëstraat

Op 20 juli 2018 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 8 appartementen op de locatie aan de Jordaniëstraat 107 in Delft. Omdat dit plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan, kan de omgevingsvergunning hiervoor alleen dan worden verleend als het besluit tevens een goede ruimtelijke onderbouwing bevat en een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) en een definitieve vvgb van de gemeenteraad is verkregen. Deze ontwerp-vvgb is op 26 september 2019 door de raad afgegeven. Daarnaast is op een dergelijke afwijking van het bestemmingsplan de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In dit kader hebben het ontwerpbesluit met de ontwerpverklaring vvgb inclusief de bijbehorende stukken vanaf 9 december 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode was iedereen in de gelegenheid om zienswijzen aan ons college kenbaar te maken. Er is 1 zienswijze binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. Deze zijn door een advocaat ingediend namens twee omwonenden. Daarnaast zijn in een eerdere fase zienswijzen ingediend door vier andere omwonenden.

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

De onderwerpen zijn:

1. Privacy en uitzicht / strijd met stedenbouwkundige toetsingskader.
 - a. Het bouwplan betekent een verslechtering van uitzicht / inbreuk op privacy.
 - b. Het beoogde appartementsgebouw is vele malen groter dan de omliggende bebouwing van maximaal zeven meter hoog en beslaat vrijwel de gehele oppervlakte van het perceel.
 - c. Het bouwplan is in strijd met de Ruimtelijke Structuurvisie Delft.
 - d. Het bouwplan zal leiden tot een verslechtering van de privacy gelet op de verschillende terrassen, die aan de waterzijde worden gebouwd.
 - e. Verslechtering van de bezonningssituatie
2. Ecologie
 - a. De vlonders en terrassen aan de waterzijde zorgen voor een inbreuk op het stedelijk ecologisch hoofdnetwerk en zijn tevens in strijd met de Nota Groen van de gemeente Delft. In deze nota is opgenomen dat lijnen van belang zijn als verbinding, bestaande uit watergangen en oevers. Het verbreken van deze lijnen verarmt het functioneren van het systeem.
 - b. Er is geen onderzoek geweest in het kantoorpand of er vleermuizen aanwezig waren/zijn, terwijl het gebied dienst doet als foerageergebied.
 - c. Ten onrechte is geen beoordeling gemaakt van de wijziging van de oever. Door de geplande terrassen zal de oever geen dienst meer kunnen doen als lijnvormig element voor vleermuizen. Ook zal de inrichting met riet in plaats van bomen een verslechtering betekenen voor foeragerende vleermuizen.
 - d. De conclusie ten aanzien van huismussen in het rapport van Blom kan niet worden gevolgd. Op de planlocatie komen huismussen voor die nestlocaties hebben. Verdwijnen van houtopstanden zal leiden tot negatieve effecten voor de huismus.
 - e. Ten aanzien van de bruine kikker is over het hoofd gezien dat deze zijn opgenomen op bijlage V van de Habitatrichtlijn en daarop artikel 3.9 van de Wet Natuurbescherming van toepassing is.
 - f. Ten onrechte ontbreekt een overzicht van de te kappen bomen en is hiervoor een vergunning verleend.

3. Geluid
 - a. Geluidsbelasting zal ten nadele van de bewoners veranderen in de Omanstraat
4. Welstandsnota
 - a. Strijd met de Welstandsnota.
 - b. Bouwplan niet passend in omgeving
5. Gevaarlijke situaties uitvoering
 - a. Er zal veel bouwverkeer door de straat moeten wat een gevaarlijke verkeerssituatie zal opleveren voor kinderen en dieren.
 - b. Er zal toename ontstaan van wateroverlast
 - c. Zwaar bouwverkeer door de straat, waardoor de riolering gaat verzakken. Huizen aan de Jordaniëstraat hebben al scheurvorming.
6. Mobiliteit
 - a. In de Jordaniëstraat is vaak tekort aan parkeerplaatsen. Door realisatie van het bouwplan zal dit tot overlast leiden. Ten onrechte is geen rekening gehouden met het parkeren van bezoekers.

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

Ad. 1: Strijd met stedenbouwkundig toetsingskader (privacy, uitzicht en bouwmassa)

a. Het bouwplan betekent een verslechtering in het uitzicht van cliënten

Het plangebied is gelegen aan het einde van de doodlopende Jordaniëstraat. Aan de noord-, zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door water en aan de oostzijde door een hek en een perceelafschieding. De meest nabij gelegen woningen aan de Jordaniëstraat zijn gelegen op een afstand van circa 12 meter ten opzichte van het bouwplan. Hoewel als gevolg van het bouwplan een zekere mate van verslechtering van het zicht en privacy ontstaat stellen wij ons op het standpunt dat dit ruimtelijk effect niet dermate groot is, dat wij de gevraagde omgevingsvergunning hadden moeten weigeren. Daarbij hebben wij in onze belangenafweging betrokken dat, op grond van vaste rechtspraak van de Raad van State, aan het aspect uitzicht geen blijvend recht kan worden ontleend en dat burens in een verstedelijkte omgeving in dit verband één en ander van elkaar te dulden hebben.

b. Het beoogde appartementsgebouw is vele malen groter dan de omliggende bebouwing van maximaal zeven meter hoog en beslaat vrijwel de gehele oppervlakte van het perceel.

Het bouwplan voorziet in 8 appartementen voorzien van 4 bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag duidelijk ondergeschikt is door de terugliggende gevel en het afwijkende kleur en materiaalgebruik. De bouwhoogte van de appartementen bedraagt circa 12.40 meter. Met betrekking tot de bouwmassa is enerzijds aansluiting gezocht bij de Urban Villa's aan de zuidrand van Tanthof en anderzijds bij de omliggende grondgebonden woningen. Ook elders in de wijk komen appartementen met een bouwhoogte van 4 bouwlagen voor. Gelet op het vorenstaande stellen wij ons op het standpunt dat het bouwplan gelet op de bouwhoogte en de massa vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is in de omgeving.

c. Het bouwplan is in strijd met de Ruimtelijke Structuurvisie Delft.

Met betrekking tot het punt dat op grond van de Ruimtelijke Structuurvisie Delft (RSVD) sprake moet zijn van verdunnen langs de randen en verdichten langs de boulevards merken wij het volgende op. De RSVD is een leidraad c.q. blauwdruk voor de ruimtelijke ontwikkeling

van Delft met een hoog abstractieniveau. De RSVD heeft indicatieve betekenis en bevat geen 'harde' dwingende normen waarvan niet zou kunnen worden afgeweken.

Een van de doelstellingen in de RSVD is om te blijven groeien en bouwen. Hierbij wordt ingezet op verdichten en vergroenen (verdunden). Met verdichten wordt beoogd meer structuur in de stad aan te brengen en vergroening vindt plaats door aanwezig groen te bundelen en nieuw groen in de stad toe te voegen. Wij merken op dat in de RSVD wordt gesteld dat wordt gestreefd naar een evenwichtige verhouding op stedelijk niveau tussen verdichten en vergroenen. Dit betekent dat ruimte bestaat om per locatie een eigenstandige afweging hierin te maken en dus ook in de Jordaniëstraat. Het kris-krasnetwerk is één van de ruimtelijke kernkwaliteiten dat er voor zorgt dat verbindingen ontstaan (zowel fysiek als ecologisch) in de stad met het omliggende landelijk gebied. De Jordaniëstraat is gelegen langs dit kris-krasnetwerk. Wij stellen ons op het standpunt dat dit netwerk als gevolg van de voorgenomen bouwontwikkeling niet wordt aangetast. De doorgaande wandelroutes liggen namelijk aan de noordzijde en zuidzijde van het water. Ook zijn wij van mening dat de voorgenomen ontwikkeling is aangegrepen om de ecologische structuur te versterken. Het bestaande groene karakter van het plangebied wijzigt weliswaar in enigerlei mate, maar blijft wel behouden en sluit naar ons oordeel aan bij de al aanwezige structuur. Hiermee blijft het groenstedelijke milieu ter plaatse gehandhaafd. Ten slotte is in de RSVD de afstemming tussen ruimtelijke ontwikkelingen (woningbouw, economische ontwikkelingen) en de belasting van het wegennet als belangrijk aandachtspunt benoemd. Gezien de ligging in de directe nabijheid van een OV-halte is verdichting op deze locatie daarom goed voorstelbaar. Daarnaast merken wij op dat de dwarsverbanden in de RSVD niet specifiek worden gedefinieerd. Wij stellen ons op het standpunt dat het onderhavige bouwplan voorziet in een evenwichtige verhouding op stedelijk niveau tussen verdichten en vergroenen en dat in dit opzicht geen sprake is van strijdigheid met de RSVD.

d. Het bouwplan zal leiden tot een verslechtering van de privacy gelet op de verschillende terrassen, die aan de waterzijde worden gebouwd.

Ten aanzien van dit punt verwijzen wij naar wat onder punt a. is opgenomen.

e. Verslechtering bezonningssituatie

Ten aanzien van het punt dat de tuin een gedeelte van de dag geen zon meer heeft merken wij het volgende op. In het kader van onderhavig bouwplan is een bezonningstudie uitgevoerd, waarin de schaduwwerking is onderzocht op de nabijgelegen panden op de volgende data: 21 maart (9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur) en op 21 juni (9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur, 19.00 uur en 20.00 uur) en op 21 december (10.00 uur, 12.00 uur en 14.00 uur). Uit deze bezonningsstudie volgt dat er sprake is van schaduwwerking in de zomer in de namiddag/avond. Deze vermindering van zonlicht is naar ons oordeel echter niet dusdanig dat hiermee het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast. Ten aanzien van de overgelegde bezonningstudie merken wij op dat wij geen reden hebben om te twijfelen aan de juistheid m.b.t. inhoud en totstandkoming ervan en zijn het eens met de daarin gestelde conclusies.

Ad 2. Ecologie

a. De vlonders en terrassen aan de waterzijde zorgen voor een inbreuk op het stedelijk ecologisch hoofdnetwerk en zijn tevens in strijd met de Nota Groen van de gemeente Delft. In deze nota is opgenomen dat lijnen van belang zijn als verbinding, bestaande uit watergangen en oevers. Het verbreken van deze lijnen verarmt het functioneren van het systeem.

Het bouwplan ligt langs de doorgaande krekensstructuur in de wijk Tanthof, waarbij gestreefd wordt naar een goede waterkwaliteit met natuurvriendelijke oevers. Om dit cultuurhistorisch lint te behouden en als doorgaande verbinding voor fauna te borgen, blijft de vlonder zo'n 50 cm uit de rand van de natuurlijke oever. Verder zullen maatregelen

worden getroffen die ervoor moeten zorgen dat het terras geen barrière vormt voor dieren, bestaande uit de plaatsing van een buis onder de vlonders.

b. Er is geen onderzoek geweest in het kantoorpand of er vleermuizen aanwezig waren. Terwijl het gebied dienst doet als foerageergebied.

Uit het door Blom Ecologie BV uitgevoerde ecologisch onderzoek volgt dat er in de aanwezige bebouwing geen sporen zijn aangetroffen van vleermuizen. Gesteld wordt dat er geen openingen zijn waargenomen die mogelijk een functie kunnen bieden ten aanzien van vaste rust- en of verblijfslocaties. In het onderzoeksrapport wordt echter opgemerkt dat de locatie mogelijk een algemeen onderdeel zou kunnen vormen van foerageergebied. Dit betekent dat er tijdens de bouwwerkzaamheden nadere maatregelen zullen worden getroffen om verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Gedacht kan worden aan een beperking van de hoogte van de lichtmasten, verlichting naar beneden richten, toepassen van UV-vrije verlichting en het gebruik van sterk bundellicht vermijden.

c. Ten onrechte is geen beoordeling gemaakt van de wijziging van de oever. Door de geplande terrassen zal de oever geen dienst meer kunnen doen als lijnvormig element voor vleermuizen. Ook zal de inrichting met riet in plaats van bomen, een verslechtering betekenen voor foeragerende vleermuizen.

De aanwezigheid van een vlonder is naar deskundig oordeel niet van invloed op het foerageergedrag van vleermuizen. Ook is het gebruik van riet in plaats van bomen niet zozeer bepalend voor het gebruik van vleermuizen. Zowel riet als bomen dragen in voldoende mate bij aan het foerageergedrag van vleermuizen.

d. De conclusie ten aanzien van huismussen in het rapport van Blom kan niet worden gevolgd. Op de planlocatie komen huismussen voor die nestlocaties hebben.

Verdwijnen van houtopstanden zal leiden tot negatieve effecten voor de huismus.

Uit het ecologisch rapport van Blom volgt dat er geen sprake is van essentiële verblijfplaatsen voor huismussen als gevolg van het ontbreken van geschikte invliegopeningen. Dit onderzoek heeft plaatsgehad ten tijde van de huismusinventarisatieperiode. Los hiervan merken wij op dat in de nieuwe situatie minimaal vijf voorzieningen ten behoeve van huismussen worden opgenomen in de nabijheid van struiken om te zorgen voor zowel nestplekken als voedsel en bescherming

e. Ten aanzien van de bruine kikker is over het hoofd gezien dat deze zijn opgenomen op bijlage V van de Habitatrichtlijn en daarop art. 3.9 Wet natuurbescherming van toepassing is.

Ten aanzien van dit punt merken wij op dat in een verordening van de provincie Zuid-Holland voor de bruine kikker een vrijstelling is opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.

f. Ten onrechte ontbreekt een overzicht van de te kappen bomen en is hiervoor een vergunning verleend.

Naar aanleiding van deze zienswijze merken wij op dat er thans nog geen aanvraag is gedaan voor de activiteit kappen van bomen, omdat de activiteit kappen fysiek los gezien kan worden van de activiteit bouwen is dit juridisch toegestaan. Op een later tijdstip zal de aanvrager alsnog een vergunning aanvragen voor het kappen van de bomen. Voor dit moment geldt echter dat zienswijzen, welke verband houden met het kappen van de bomen buiten beschouwing worden gelaten vanwege het ontbreken van een aanvraag.

Ad 3. Geluid

a. De geluidsbelasting zal ten nadele van de bewoners in de Omanstraat veranderen

In sub paragraaf 2.2.1 van de ruimtelijke onderbouwing (Verkeer en parkeren) is aangegeven dat het plan leidt tot circa 54 extra verkeersbewegingen per etmaal. Een dergelijk gering aantal verkeersbewegingen met voornamelijk personenauto's heeft naar ons oordeel geen relevante geluidsbelasting van de omliggende woningen, waaronder die aan de Omanstraat, tot gevolg. Daarbij hebben wij in onze belangenafweging betrokken dat sprake is van een verstedelijkte omgeving en omwonenden in dit verband meer van elkaar te dulden hebben, zodat geen sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Ad 4. Welstandsnota

a. Er is sprake van strijdigheid met de Welstandsnota. Het bouwplan past niet in de omgeving.

Op 26 november 2019 hebben wij een positief advies ontvangen van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK). Daarin wordt gesteld dat het onderhavige bouwplan op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de al aanwezige bebouwing en gelet op de stedenbouwkundige contact aanvaardbaar is. Wij hebben geen reden om te twijfelen aan de juistheid en zorgvuldigheid van dit advies van de AOK. Wij stellen ons daarom op het standpunt dat wij dit advies aan het door ons te nemen besluit ten grondslag kunnen leggen.

Ad 5. Gevaarlijke situaties tijdens de uitvoering

a. Tijdens de bouwwerkzaamheden zal veel bouwverkeer door de straat moeten wat een gevaarlijke verkeerssituatie kan opleveren voor kinderen en dieren. Als gevolg van het zware bouwverkeer zal de riolering verzakken en scheurvorming aan de huizen zal optreden wat er ook toe zal leiden dat wateroverlast ontstaat.

Ten aanzien van de naar voren gebrachte punten over bouwveiligheid merken wij het navolgende op. Door de ontwikkelaar of bouwer zullen omwonenden ruim van te voren worden geïnformeerd over de bouwwerkzaamheden. Naar aanleiding van deze zienswijze zullen wij voor zover nodig deze punten in het bouwveiligheidsplan opnemen om de veiligheid van de verkeersdeelnemers te borgen. Dit geldt ook voor de verzoeken om informatie in het kader van de bouwwerkzaamheden in verband met de situatie op locatie en de bouwlogistieke werkplannen. Ten aanzien van de naar voren gebrachte scheurvorming merken wij op dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een opname zal worden gemaakt van de al aanwezige scheuren. Vervolgens zal een afweging worden gemaakt welke heistelling geschikt is voor de uitvoering van de werkzaamheden. Ten aanzien van de wateroverlast als gevolg van mogelijke verzakking van de riolering merken wij op dat de gemeente in de loop van het jaar deze problematiek zal beoordelen en zo mogelijk aanpakken.

Ad 6. Parkeren

a. In de Jordaniëstraat is vaak een tekort aan parkeerplaatsen. Door realisatie van het bouwplan zal dit tot overlast leiden. Ten onrechte is geen rekening gehouden met het parkeren van bezoekers.

De ontwikkeling betreft de realisatie van 8 appartementen. Conform onze nota Parkeernormen levert dit een totale parkeerbehoefte op van 12,4 pp. Dit betreft zowel het gebruikersdeel als bezoekersdeel tezamen. Voor de ontwikkeling worden op eigen terrein 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee voorziet de ontwikkeling volledig in zijn eigen parkeerbehoefte. Naar ons oordeel zorgt dit ervoor dat geen extra parkeerdruk op straat ontstaat. De te realiseren woningen zullen allemaal op de zogenaamde Poetlijst komen, zowel ten aanzien van het gebruikersdeel als het bezoekersdeel.

Conclusie

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

Raadsbesluit

Datum : 9 juli 2020
Registratie nr. : 4220814
BBV : 4220770
Griffiennr. : 2015278

Onderwerp : **definitieve** verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 8 appartementen op de locatie Jordaniëstraat 107 te Delft.

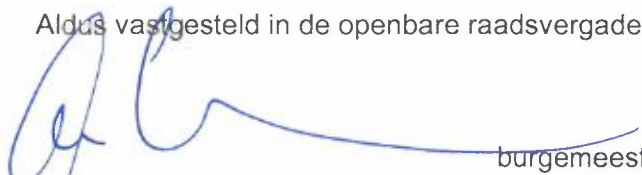
De raad van de gemeente Delft;

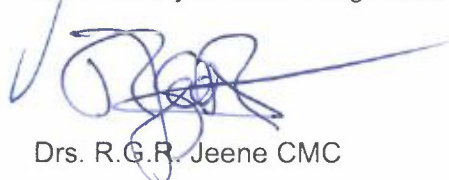
Gelezen het voorstel van het college van 7 april 2020;

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 "Jordaniëstraat 107".
2. Voor dit project geen exploitatieplan vast te stellen, omdat:
 1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;
 2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en;
 3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels met betrekking tot locatie-eisen en de uitvoerbaarheid van het plan niet noodzakelijk is.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 9 juli 2020.


J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart burgemeester.


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



Gemeente Delft

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 'Delft, Jordaniëstraat 107'



NL.IMRO.0503.BPjordaniestr107-1001

Status: Ontwerp

Versie: 2.1

Datum: 25-11-2019



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding en doel planvorming	2
1.2 Begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Opbouw plan	3
2 PLANBESCHRIJVING	4
2.1 Bestaande situatie	4
2.1.1 Ruimtelijke structuur	4
2.1.2 Huidig gebruik	6
2.2 Nieuwe situatie	7
2.2.1 Verkeer en parkeren	9
2.2.2 Laden en lossen	11
2.2.3 Afval	13
2.2.4 Duurzaamheid	13
2.2.5 Welstand / Beeldkwaliteit	14
2.2.6 Groen (bomen)	17
2.2.7 Bezonning	17
3 BELEID	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	18
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	19
3.1.4 Conclusie rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	20
3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	22
3.2.3 Conclusie provinciaal beleid	23
3.3 Gemeentelijk beleid	24
3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie – Ontmoetingen met Delft 2030	24
3.3.2 Woonvisie Delft 2016-2023	24
3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid	24
3.4 Conclusie	25
4 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	26
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	26
4.2 Geluid	29
4.3 Milieuzonering bedrijven	31
4.4 Bodemkwaliteit	33
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.6 Water	37
4.7 Ecologie	42

4.8 Luchtkwaliteit	45
4.9 Externe veiligheid	47
5 MAATSCHAPPELIJKE EN FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	52
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	52
5.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en inspraak	52
5.3 Zienswijzen	52

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Definitief ontwerp gevels en plattegronden	Van der Padt & Partners Architecten	80-17 DO-01	27-06-2018
2	Definitief ontwerp Doorsnede en riolering	Van der Padt & Partners Architecten	80-17 DO-02	27-06-2018
3	Definitief ontwerp Situering bestaand en nieuw incl. inmeetgegevens & watercompensatie	Van der Padt & Partners Architecten	80-17 DO-04	19-07-2019
4	Tekening keermogelijkheid vuilniswagen	Van der Padt & Partners Architecten	80-17 DO-05	22-11-2018
5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Adromi bv	S201813	08-06-2018
6	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4632	01-06-2018
7	Watersleutel	Hoogheemraadschap van Delfland	-	25-06-2018
8	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2018/244/r	02-05-2018
9	Verkendend bodemonderzoek (incl. asbest)	Linge Milieu bv	17-2151	05-07-2018
10	Bezonningstudie	Van der Padt & Partners Architecten	80-17	22-10-2018
11	Stikstofdepositie-onderzoek	De Roever Omgevingsadvies	20191135.v02	25-11-2019

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel planvorming

Op het perceel Jordaniëstraat 107 te Delft was jarenlang een buitenschoolse kinderopvang gevestigd. De buitenschoolse kinderopvang is inmiddels vertrokken. Sindsdien staat het gebouw leeg.

De gemeente Delft heeft in 2013 onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een nieuwe invulling van deze locatie. De gemeente Delft heeft dit uitgewerkt in de vorm van een Plan Uitwerkingskader (PUK). Hierin is aangegeven onder welke ruimtelijke en beleidsmatige voorwaarden herontwikkeling mogelijk is op deze locatie. Het Plan Uitwerkingskader is een richtinggevend document dat dient als vertrekpunt voor de verdere planuitwerking.

De ontwikkelaar Bouwbedrijf Mattone heeft in samenwerking met Van der Padt & Partners Architecten, aan de hand van het Plan Uitwerkingskader, een herontwikkelingsplan opgesteld. Het herontwikkelingsplan bestaat uit de nieuwbouw van een appartementengebouw met acht appartementen. Het herontwikkelingsplan is akkoord bevonden door de afdeling welstand en de afdeling ruimte van de gemeente Delft.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Zuidwest 3 Tanthof', vastgesteld op 25 april 2013 door de gemeenteraad van Delft. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk'. Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' is het ten eerste niet toegestaan om een appartementengebouw te realiseren. Daarnaast dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Het beoogde appartementengebouw wordt buiten het huidige kleine bouwvlak gerealiseerd. En ten derde geldt ter plaatse van het huidige bouwvlak een maximaal toegestane bouwhoogte van 7 meter. Het beoogde appartementengebouw zal deze bouwhoogte overschrijden.

Middels een uitgebreide procedure conform artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan 'Zuidwest 3 Tanthof'. Ten behoeve van deze uitgebreide procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. is gevraagd de ruimtelijke onderbouwing op te stellen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan het einde van de doodlopende Jordaniëstraat. Aan de noord-, zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door water en aan de oostzijde door een hek en een perceelafscheiding met het naastgelegen perceel Jordaniëstraat 105 te Delft.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Zuidwest 3 Tanthof'

Het onderhavige plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Zuidwest 3 Tanthof', dat door de gemeenteraad van Delft is vastgesteld op 25 april 2013.

Het plangebied heeft de enkelbestemming:

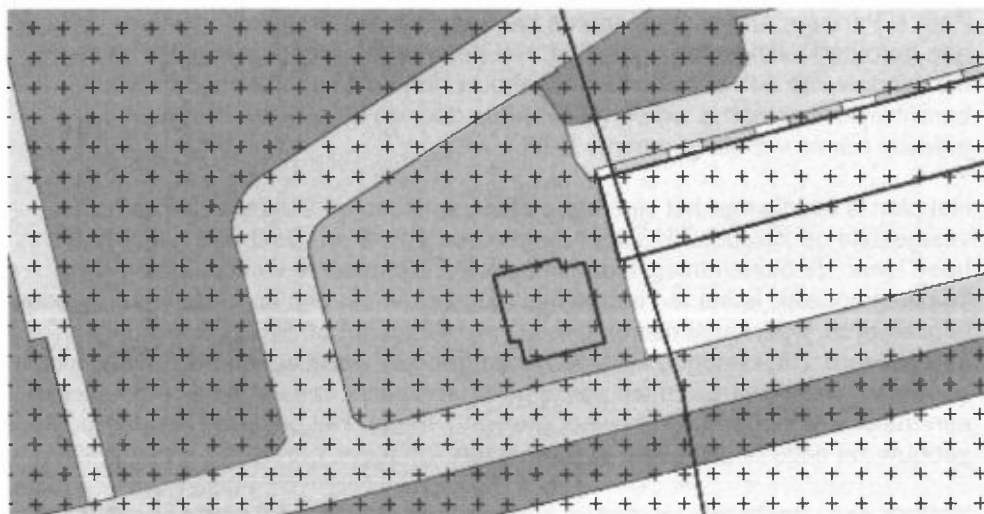
- Maatschappelijk.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie III.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maximum bouwhoogte (m): 7.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Zuidwest 3 Tanthof'

1.4 Opbouw plan

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. Hierbij wordt ingegaan op de bestaande (stedenbouwkundige) situatie en vervolgens op de nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan de vigerende beleidskaders. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan het milieubeleid. Tenslotte gaat hoofdstuk 5 in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Het onderhavige plangebied is gelegen in het zuiden van de wijk Tanthof West. De omgeving van het plangebied kent een heldere stedenbouwkundige structuur met een sterke hiërarchie van straten, lanen en singels. De bebouwing heeft een sobere architectonische uitstraling. Tanthof West kent een hogere dichtheid in bebouwing dan de wijk Tanthof Oost. De openbare ruimte in Tanthof West heeft hierdoor een stenige uitstraling. Het onderhavige plangebied vormt hierin een uitzondering. Het plangebied door de aanwezigheid van groen en water een groene uitstraling. De bebouwing in de omgeving van het plangebied is gemiddeld drie bouwlagen hoog. Aan de zuidrand van Tanthof staan een reeks Urban villa's bestaande uit 6 verdiepingen. Het onderhavige plangebied ligt in het verlengde van deze Urban Villa's.

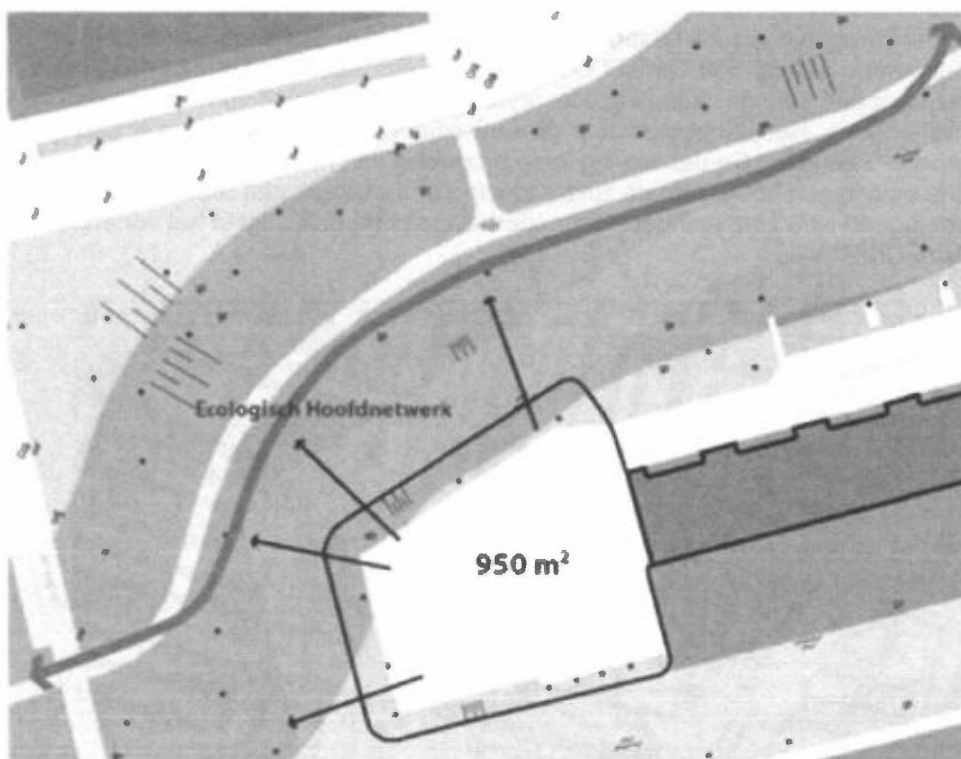


Afbeelding 3: Stedenbouwkundige structuur



Afbeelding 4: Luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen langs een kreekrug die diagonaal door Tanthof loopt. De oorspronkelijke watergang is ingepast in de groene hoofdstructuur van de wijk. Geïnspireerd op het krekpatroon in de ondergrond is een stelsel van parkachtige singels aangelegd. Deze groenstructuur maakt onderdeel uit van de stedelijke ecologische hoofdnetwerk. Het plangebied heeft door de ligging aan het einde van een doodlopend straatje, met aan de noord-, zuid- en westzijde water en aan één zijde woonbebouwing met tuin, een heldere en natuurlijke begrenzing.



Afbeelding 5: Groenstructuur



Afbeelding 6: Bestaande situatie omgeving

2.1.2 Huidig gebruik

Op het perceel Jordaniëstraat 107 te Delft was jarenlang een buitenschoolse kinderopvang gevestigd. De buitenschoolse kinderopvang is inmiddels vertrokken. Sindsdien staat het gebouw leeg. Het leegstaande gebouw heeft een oppervlakte van circa 100 m². Het plangebied is voor overgrote deel verhard.

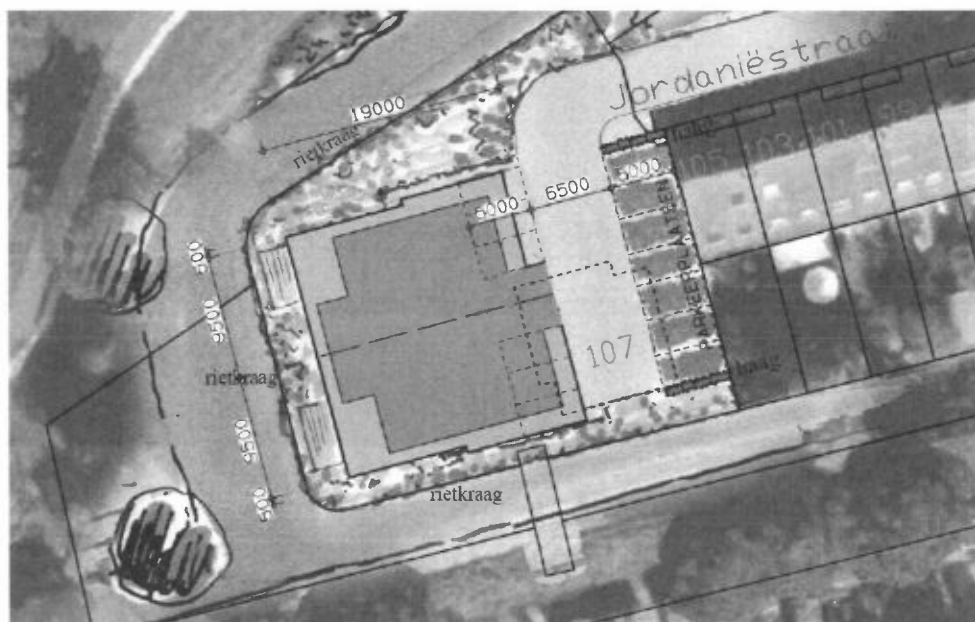


Afbeelding 7: Vooraanzicht plangebied



Afbeelding 8: Bovenaanzicht op het plangebied

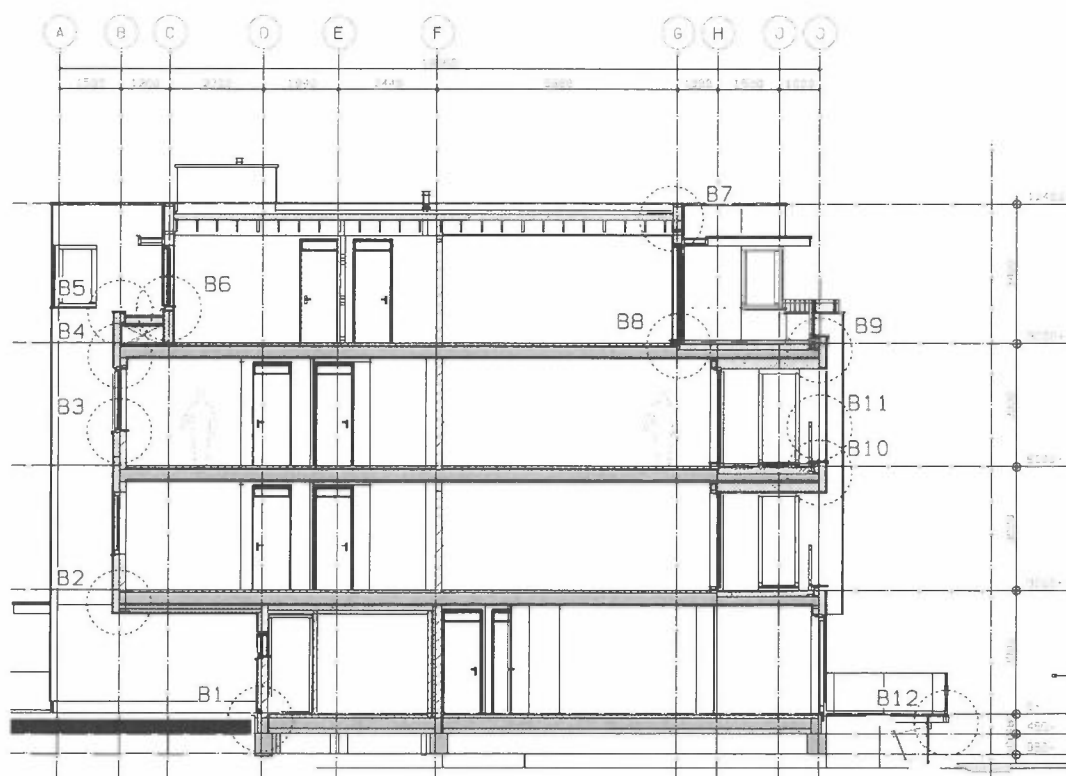
De ontwikkelaar is voornemens de locatie Jordaniëstraat 107 te herontwikkelen voor woningbouw. Het plan is om ter plaatse een appartementengebouw te realiseren bestaande uit 8 appartementen verdeeld over vier bouwlagen (incl. begane grond). Ieder appartement heeft op de begane grond een berging (circa 5 m²). Het appartementengebouw heeft een oppervlakte van circa 368 m² en een bouwhoogte van circa 12,4 meter. Het ontwerpplan is toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 10: Voorgevel appartementengebouw



Afbeelding 11: Achtergevel appartementengebouw



Afbeelding 12: Doorsnedetekening appartementengebouw

2.2.1 Verkeer en parkeren

Parkeren

Nota Parkeernormen 2018

Het college van B & W van de gemeente Delft heeft op 24 april 2018 de Nota Parkeernormen 2018 vastgesteld. Voor ruimtelijke ontwikkelingen dient gebruik te worden gemaakt van de Nota Parkeernormen. Het CROW maakt in haar parkeerkencijfers onderscheid in de prijsklasse van de woningen (goedkoop, midden, duur), de eigendomspositie (huur, koop) en de verschijningsvorm (tussenwoningen, vrijstaand etc.). In de Nota Parkeernormen is ervoor gekozen om de verscheidenheid aan woningen die hieruit volgt te vereenvoudigen en enkel onderscheid te maken naar de gebruiksoppervlakte (GO, uitgedrukt in het aantal vierkante meter) van een woning. De reden hiervoor is dat bij nieuwbouw of functiewijziging de GO vaak al bekend is, terwijl een indeling in prijsklassen discussie kan opleveren. In bijlage 2 van de nota zijn de parkeernormen gebundeld in een schema en in bijlage 1 de gebiedsafbakening van de binnenstad en de schil rondom de binnenstad. Het plangebied is gelegen buiten deze afbakening, wat betekent dat het plangebied in het gebied 'rest Delft' valt.

Parkeerdrukonderzoek Tanthof

Om te bepalen of er mogelijk sprake is van parkeerproblemen in Tanthof is er, in het kader van het nieuwe bestemmingsplan Zuidwest 3, door de gemeente Delft een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd. Hieruit is geconcludeerd dat er in de omgeving van de Jordaniëstraat sprake is van een hoge parkeerdruk (89%). Op basis hiervan is het toevoegen van extra parkeerbehoefte in de openbare ruimte niet mogelijk. Dit betekent dat de parkeerbehoefte voor het onderhavige plan op eigen terrein dient te worden gerealiseerd.

Parkeerbehoefte (auto's)

Conform de nota Parkeernormen betreft het onderhavige plan een woningbouwontwikkeling in 'de rest' van de gemeente Delft. Bij woningen gelegen in 'de rest' van Delft geldt een bezoekersdeel van 0,3 parkeerplaatsen per woning. De acht appartementen vallen onder de hoofdcategorie 'Wonen'. De gemeente Delft stelt in haar Nota Parkeernormen 2018 de volgende parkeernormen:

Tabel 1: Parkeernormen Wonen 'rest Delft'		
Woninggrootte (GO*)	Eenheid	Parkeernorm
Woning < 40 m ²	per woning	0,7
Woning 40 - 60 m ²	per woning	1,0
Woning 60 - 90 m ²	per woning	1,3
Woning 90 - 130 m ²	per woning	1,5
Woning > 130 m ²	per woning	1,7

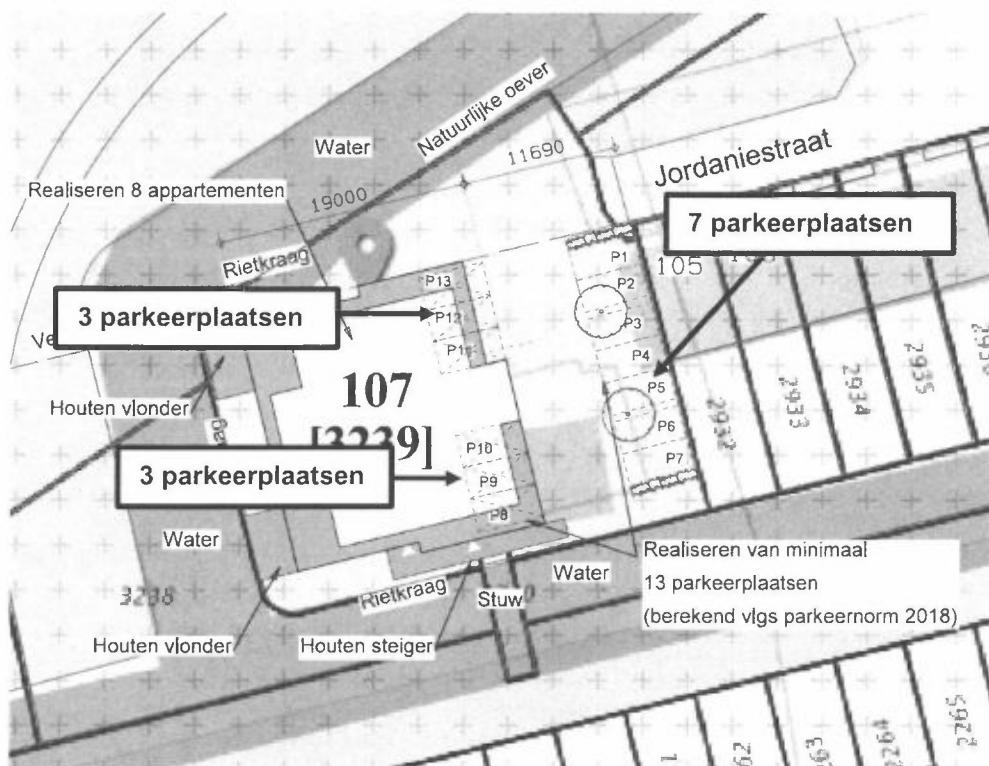
* GO = Gebruiksoppervlakte woning

De twee appartementen op de begane grond hebben een bruto gebruiksoppervlakte (GBO) van circa 81 m². De vier appartementen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping hebben een bruto gebruiksoppervlakte (GBO) van circa 137 en 133 m². De twee appartementen op de 3^{de} verdieping hebben een bruto gebruiksoppervlakte (GBO) van circa 101 en 95 m². Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 13 parkeerplaatsen.

Tabel 2: Parkeerbehoefte			
Woninggrootte (GO)	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Woning < 40 m ²	0	0,7	0
Woning 40 - 60 m ²	0	1,0	0
Woning 60 - 90 m ²	2	1,3	2,6
Woning 90 - 130 m ²	2	1,5	3,0
Woning > 130 m ²	4	1,7	6,8
Totale parkeerbehoefte			12,4

Parkeeroplossing (auto's)

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Binnen het plangebied worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen in de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Delft.



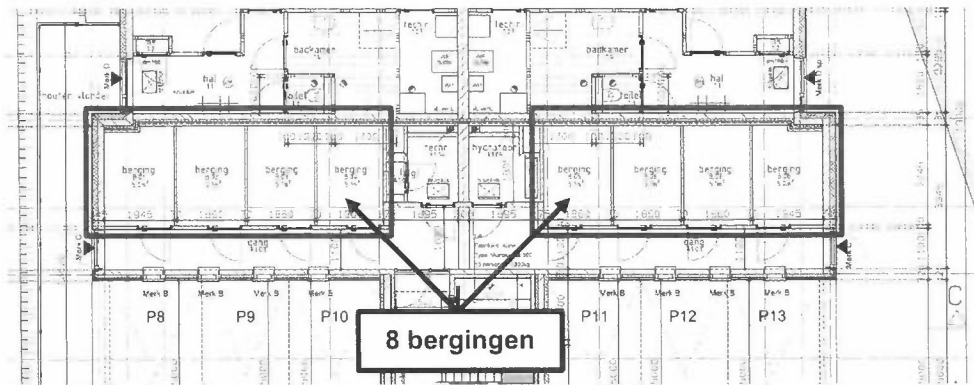
Afbeelding 13: Parkeerplaatsen binnen plangebied

Fietsparkeren

Het fietsparkeren in Delft heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een zeer omvangrijk vraagstuk. In navolging op deze ontwikkeling zijn in bijlage 3 van de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Delft fietsparkeernormen opgenomen. Artikel 4.31 van het Bouwbesluit 2012 stelt eisen aan de aanwezigheid, bereikbaarheid en afmetingen van de buitenberging bij woningen. Om deze reden zijn in Nota Parkeernormen 2018 geen fietsparkeernormen voor de functie wonen opgenomen. Voor bergingen bij woningen gelden in het Bouwbesluit de onderstaande eisen:

- Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte boven de vloer van tenminste 2,3 m. Met nevenfunctie wordt bedoeld dat de bergruimte geen onderdeel is van de woonfunctie.
- In afwijking van het eerste lid kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer 50 m² de bergruimte gemeenschappelijk zijn indien het vloeroppervlakte van de bergruimte ten minste 1,5 m² per woonfunctie bedraagt.
- Een bergruimte als bedoeld in dit artikel is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.

Conform de eisen uit het Bouwbesluit wordt er voor iedere woning een berging met een oppervlakte van circa 5 m² gerealiseerd. De bergingen worden gerealiseerd op de begane grond. Hiermee wordt wat betreft fietsparkeren voldaan aan de gestelde normen.



Afbeelding 14: Bergingen op begane grond

Ontsluiting

Het plangebied is gelegen aan het einde van de doodlopende Jordaniëstraat. Het plangebied wordt in de bestaande situatie ontsloten via de Jordaniëstraat. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Verkeersgeneratie

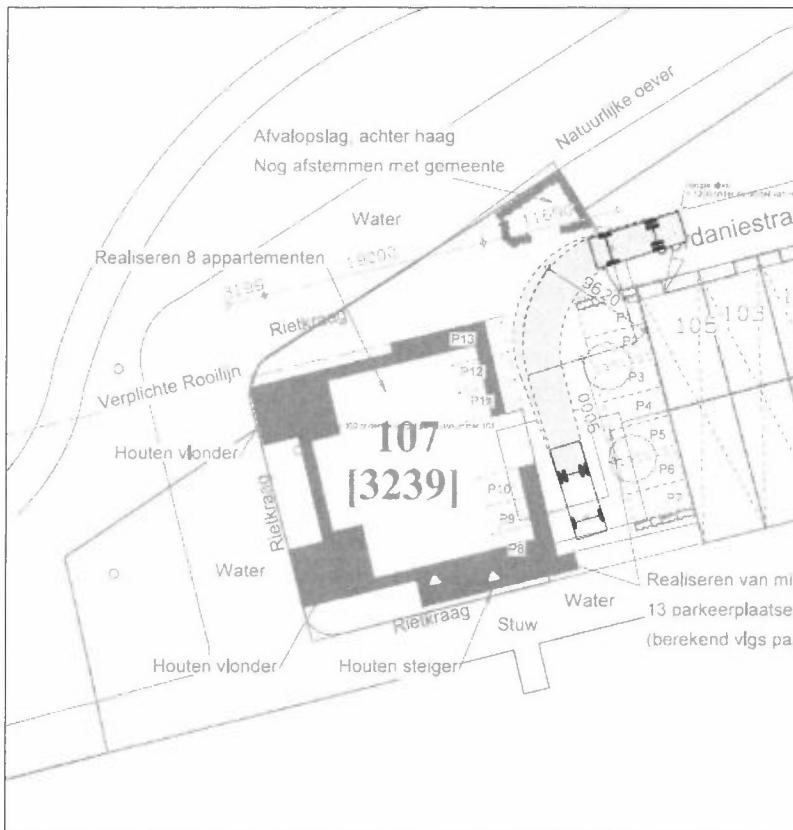
Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit acht appartementen. Om de verkeersgeneratie te berekenen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Hierbij is uitgegaan van de categorieën 'koop, etage, midden' en 'koop, etage, duur' liggend in de 'rest bebouwde kom' in een 'zeer sterk stedelijk gebied'.

Tabel 3: Verkeersgeneratie			
Categorie	Aantal	Norm (gemiddeld per etmaal)	Totaal verkeersbewegingen (per etmaal)
Koop, etage, midden	2	5,6 verkeersbewegingen	11,2 verkeersbewegingen
Koop, etage, duur	6	7,1 verkeersbewegingen	42,6 verkeersbewegingen
Totaal			54 verkeersbewegingen

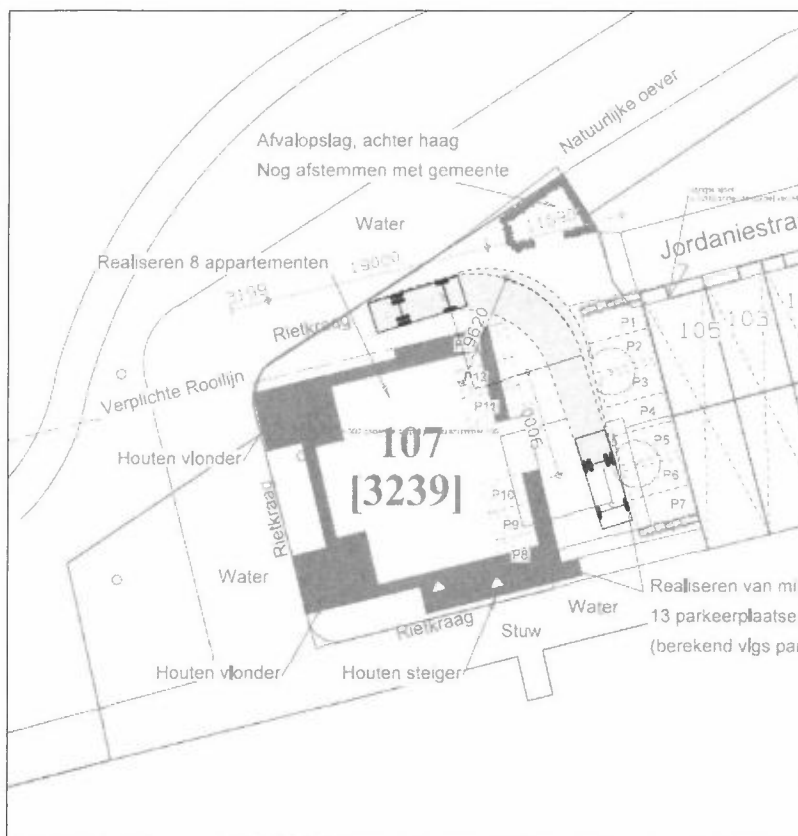
Het onderhavige plan resulteert in een toename van het aantal verkeersbewegingen van 54 verkeersbewegingen per etmaal. Een dergelijke toename van het aantal verkeersbewegingen zal niet leiden tot negatieve effecten op het gebied van doorstroming. De verkeerstoeiname is dermate laag dat het niet aannemelijk is dat de verkeersveiligheid buitenproportioneel wordt benadeeld. Bovendien zullen het aantal verkeersbewegingen gekoppeld aan de mogelijke toekomstige vestiging van een buitenschoolse kinderopvang definitief worden uitgesloten.

2.2.2 Laden en lossen

Het plangebied is gelegen aan het einde van de doodlopende Jordaniëstraat. Vanwege de doodlopende straat moet vrachtverkeer, waaronder de vuilniswagen, in het voorgestelde plan achteruitrijden. Met een scherpe bocht en weinig zicht door de bestaande bebouwing kan dit mogelijk tot verkeersonveilige situaties leiden. In het plan is een keermogelijkheid opgenomen voor vrachtverkeer, waaronder de vuilniswagen (zie afbeelding 15 en 16). De tekeningen zijn uitvergroot toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 15: Situatie bij aankomst

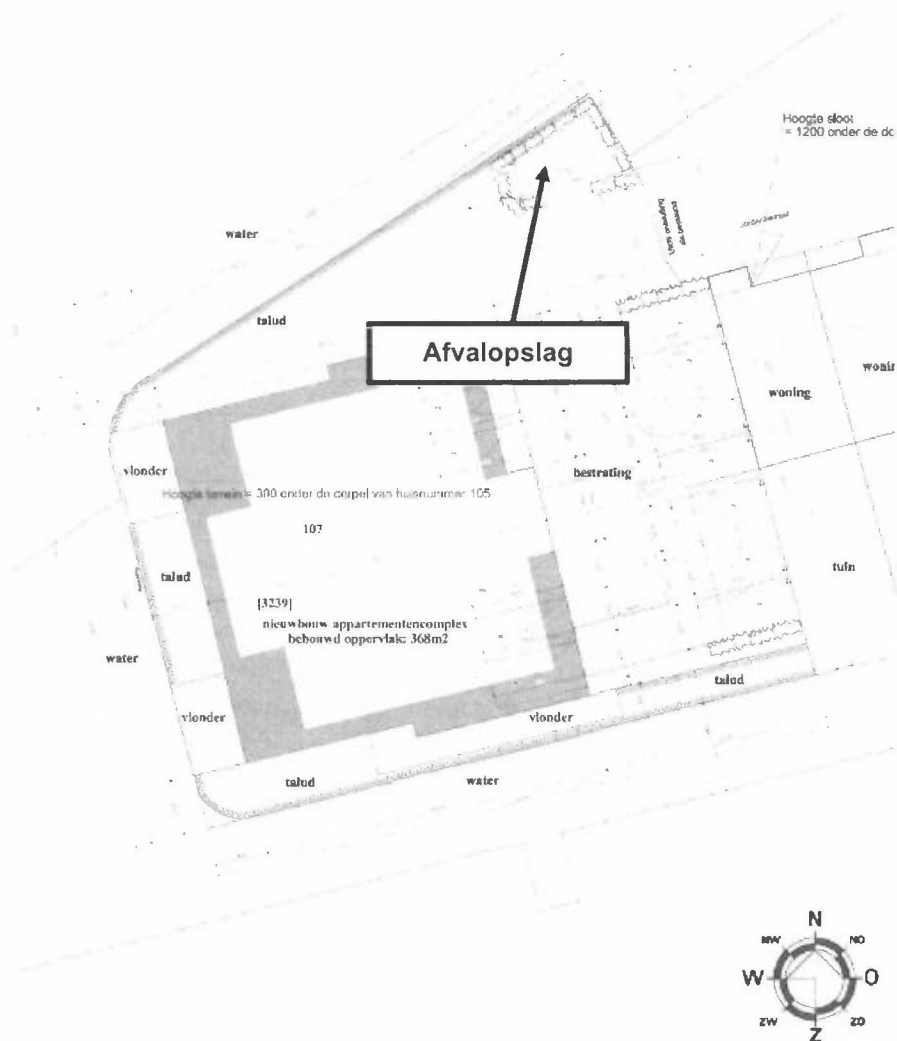


Afbeelding 16: Situatie bij vertrek

2.2.3 Afval

Conform het gemeentelijke beleid dient 0,75% (met een minimum van 1,6 m²) van het totale gebruiksoppervlak van het appartementengebouw gebruikt te worden voor afvalvoorzieningen. Een afvalvoorziening buiten, op eigen terrein is toegestaan. Geadviseerd wordt een bouwwerk te plaatsen waar de rolcontainers in kunnen worden geplaatst.

De afvalvoorziening voor het onderhavige plan wordt buiten het appartementengebouw gerealiseerd (op eigen terrein). Uitgaande van een gebruiksoppervlak van 1000 m² dient de opslag een minimale oppervlakte te hebben van 16 m². Op het terrein is voldoende ruimte voor het realiseren van een dergelijk bouwwerk waarin de rolcontainers kunnen worden geplaatst (zie afbeelding 17). De tekening is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 17: Afvalvoorziening

2.2.4 Duurzaamheid

Nota Delft energieneutraal 2050

De gemeente Delft werkt aan de ambitie om in 2050 een energieneutrale stad te zijn (geen CO₂-emissies meer afkomstig zijn van fossiele energiebronnen). Deze beleidsnotitie Delft energieneutraal 2050 beschrijft de Delftse aanpak om een energieneutrale stad te realiseren. De belangrijkste bronnen van CO₂ uitstoot zijn de sectoren werken (gebouwen en bedrijfsprocessen), wonen en verkeer. Bij nieuwbouw van woningen is het gewenst om een aanscherping van de EPC met 15% te realiseren en een GPR-score van 7,5 voor alle thema's te behalen.

De ontwikkelaar van het onderhavige plan is voornemens om gasloos te bouwen. De ontwikkelaar zal de nodige maatregelen nemen om de EPC aan te scherpen, zodat aan de eis van 15% wordt voldaan en daarmee een GPR-score van 7,5 voor alle thema's wordt behaald.

2.2.5 Welstand / Beeldkwaliteit

Welstandsnota Delft 2016

Op 13 oktober 2016 is door de gemeenteraad van Delft de Welstandsnota Delft 2016 vastgesteld. In de Welstandsnota 2016 zijn per welstandsniveau beoordelingscriteria opgesteld. De welstandsniveaus zijn vastgelegd op een Welstandskaart.

Op de Welstandskaart is te zien dat het plangebied is gelegen in het gebied met een 'welstandsluw niveau'. Voor nieuwbouw in een gebied met een 'welstandsluw niveau' is enkel criterium A: stedenbouwkundige samenhang van toepassing. Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

- Het bouwwerk passend is in de bestaande of toekomstige omgeving;
- De kwaliteit van het openbaar gebied wordt gerespecteerd of versterkt;
- De bestaande doorzichten en zichtlijnen gerespecteerd worden;
- Bij markante en belangrijke stedenbouwkundige plekken voldoende uitdrukking wordt gegeven aan het belang van de locatie.



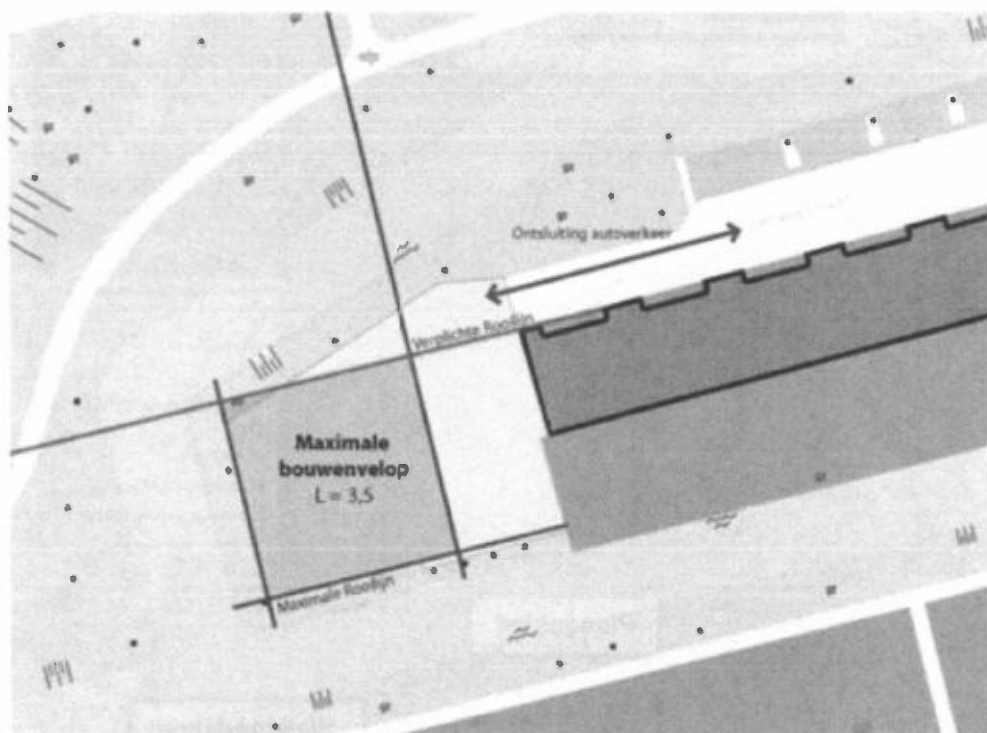
Afbeelding 18: Uitsnede Welstandskaart

De gemeente Delft heeft in 2013 onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een nieuwe invulling van deze locatie. De gemeente Delft heeft dit uitgewerkt in de vorm van een Plan Uitwerkingskader (PUK). Hierin is onder andere aangegeven onder welke stedenbouwkundige randvoorwaarden nieuwe

ontwikkelingen op deze locatie mogelijk zijn. Het Plan Uitwerkingskader is een richtinggevend document dat dient als vertrekpunt voor de verdere planuitwerking.

De omgeving van het plangebied kent een heldere stedenbouwkundige structuur met een sterke hiërarchie van straten, lanen en singels. De bebouwing heeft een sobere architectonische uitstraling. Tanthof West kent een hogere dichtheid in bebouwing dan de wijk Tanthof Oost. De openbare ruimte in Tanthof West heeft hierdoor een stenige uitstraling. Het onderhavige plangebied vormt hierin een uitzondering. Het plangebied door de aanwezigheid van groen en water een groene uitstraling. Het plangebied is gelegen langs een kreekkrug die diagonaal door Tanthof loopt. De oorspronkelijke watergang is ingepast in de groene hoofdstructuur van de wijk. Geïnspireerd op het krekpatroon in de ondergrond is een stelsel van parkachtige singels aangelegd. Deze groenstructuur maakt onderdeel uit van de stedelijke ecologische hoofdnetwerk. Het plangebied heeft door de ligging aan het einde van een doodlopend straatje, met aan de noord-, zuid- en westzijde water en aan één zijde woonbebouwing met tuin, een heldere en natuurlijke begrenzing.

Aan de zuidrand van Tanthof staan een reeks Urban villa's bestaande uit 6 verdiepingen. In het Plan Uitwerkingskader wordt de randvoorwaarde gesteld dat het ontwerp van het appartementengebouw een vervolg dient te zijn van de Urban villa's en een beëindiging van het woonblok rijwoningen langs de Jordaniëstraat. De rooilijn van de Urban villa's en de rijtjeswoningen is daarom het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Het gebouw dient een bouwhoogte te hebben van maximaal 10 meter met een terugliggende laag tot 13 meter. Het gebouw mag niet hoger worden in verband met de omliggende woningen en de parkeerdruk binnen het plangebied (meer woningen = meer parkeerbehoefte).



Afbeelding 19: Rooilijn

In het ontwerp van het onderhavige plan is aangesloten bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de Welstandsnota Delft 2016 en het Plan Uitwerkingskader (PUK). Wat betreft kleurstelling en architectuur van het appartementengebouw wordt aangesloten bij de omgeving. De kwaliteit van het openbaar gebied wordt gerespecteerd. Qua bouwhoogte en de terug liggende vierde bouwlaag sluit het plan aan bij de randvoorwaarden. In het ontwerp kragen de terrassen over de natuurlijke oever heen. Hiermee wordt ruimte vrijgemaakt voor het groen. De natuurlijke oever blijft als onderdeel van het ecologisch netwerk behouden. De bestaande beschoeiing blijft gehandhaafd. De bovenzijde van de beschoeiing is gelijk aan de waterlijn. November 2017 is het bouwplan in het kader van het vooroverleg beoordeeld en akkoord bevonden door de afdeling welstand. De afdeling welstand constateert dat het plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden van het Plan Uitwerkingskader.



Afbeelding 20: Impressie appartementengebouw (zuidwestzijde)



Afbeelding 21: Impressie appartementengebouw (noordoostzijde)

2.2.6 Groen (bomen)

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 plaatsvinden. Het uitgangspunt is dat aantasting van groene en ecologische waarden zoveel mogelijk worden voorkomen. Een evenwichtige verhouding tussen groen en bebouwing is belangrijk voor een goed woon- en leefklimaat in de stad. 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.

Het onderhavige plangebied ligt aan een natuurlijke oever langs het ecologische hoofdnetwerk en een watergang met ecologische waarde. Eén van de uitgangspunten van het plan is om het groene karakter van het plangebied te behouden dan wel te versterken (in de vorm van beplanting, groene daken, gevelbegroeiing). Aan de randen van het plangebied staan meerdere bomen. Ter plaatse van het te realiseren appartementengebouw zijn geen bomen gelegen. Het kappen van bomen is daarmee niet noodzakelijk. Indien in de praktijk blijft dat het alsnog nodig is om bomen te kappen zal hiervoor een kapvergunning worden aangevraagd en zullen de te kappen bomen binnen het plangebied worden gecompenseerd.

2.2.7 Bezonnning

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de bezonnning. Hieruit is gebleken dat het appartementengebouw niet leidt tot een onevenredige schaduwvorming voor de omliggende woningen. Het appartementengebouw wordt op ruime afstand van de omliggende woningen gerealiseerd, waardoor het niet aannemelijk is dat het plan nadelige gevolgen heeft voor de omliggende woningen in het kader van privacy en bezonnning. Het plan is passend in de stedenbouwkundige structuur van de wijk Tanthof.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals een economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.*

'Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).'

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit acht wooneenheden. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk is. Het plan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Per 1 april is het Omgevingsbeleid in werking getreden. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het onderhavige plangebied valt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkings-opgave primair te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied.

Het onderhavige plangebied betreft een voormalige locatie van een buitenschoolse kinderopvang. De buitenschoolse kinderopvang is inmiddels vertrokken. Sindsdien staat het gebouw leeg. Middels het onderhavige bouwplan krijgt het plangebied een passende nieuwe invulling, waarmee verrommeling van het perceel en verpaupering van de aanwezige bebouwing voorkomen. Bij het ontwerp van het appartementengebouw en de inrichting van het perceel is rekening gehouden en aangesloten bij de directe omgeving.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

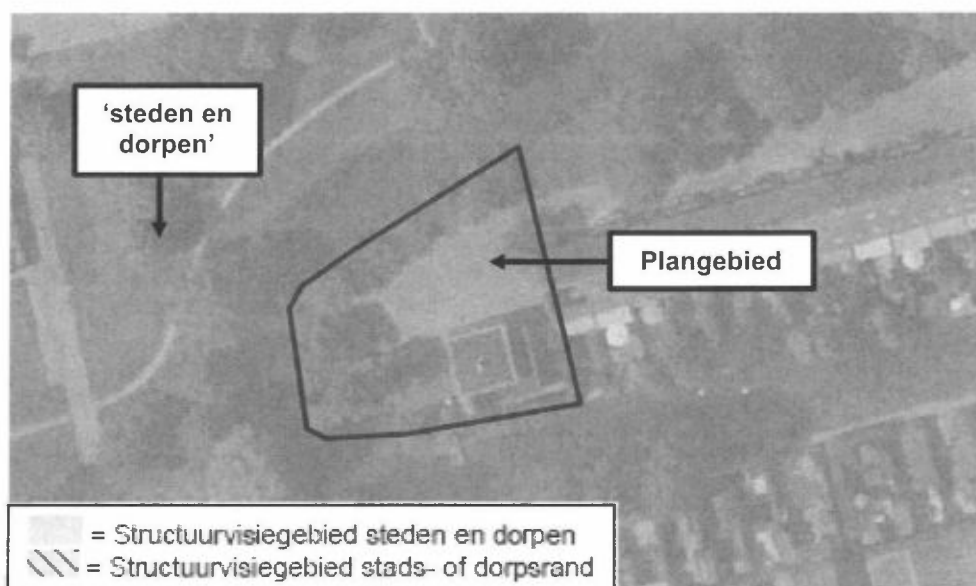
Het onderhavige bouwplan betreft een passende nieuwe invulling van een voormalige locatie van een buitenschoolse kinderopvang. Het appartementengebouw wordt op een stedenbouwkundig en architectonisch passende wijze vormgegeven. Het bestaande groene karakter van het plangebied blijft behouden. Hiermee is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Middels het onderhavige bouwplan wordt verrommeling, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers van iedere stad en ieder centrum in het systeem beschermen. Iedere locatie betreft een unieke plek met een eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Een brede waaier aan woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek.

Voor ontwikkelingen in 'steden en dorpen' heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.



Afbeelding 22: Uitsnede kwaliteitskaart (laag van de stedelijke occupatie)

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het onderhavige plan draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie is de Omgevingsverordening in werking getreden. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'aanpassen'. De ontwikkeling wordt op een zorgvuldige wijze in het gebied ingepast. Het plan sluit aan bij de richtpunten van de kwaliteitskaart. Middels het plan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt eventuele leegstand en verpaupering van de huidige bebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit acht wooneenheden binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Op basis hiervan is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt eventuele leegstand en verpaupering van het huidige pand en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Het onderhavige plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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. De gemeente Delft wil met de Structuurvisie een inspiratiebron bieden voor het nemen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen 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.

Het onderhavige plangebied valt binnen Tanthof, welke deel uit maakt van de 'Tuinstad'. Tuinstad is een groenstedelijk woonmilieu. Het wordt gekenmerkt door een fijnmazig stratenpatroon, huizen met voortuin, enkele appartementengebouwen, groene pleintjes, speelplekken, bomen in de straat.

Op het gebied van wonen heeft de gemeente Delft de volgende speerpunten:

- Behoud en versterken herkenbare 'Delftse' woonmilieus, gericht op speerpunten van de woonvisie: kennis, kwaliteit en kansen;
- Uitbreiden gezinsvriendelijke woonmilieus, grondgebonden;
- Langs de Boulevards appartementen en 'gestapelde' laagbouw met hoog voorzieningenniveau voor specifieke doelgroepen (senioren, starters, studenten, expats, begeleid wonen, etc.);
- Verbeterimpulsen bestaande voorraad;
- Uitbreiding ontwikkelcapaciteit.

Het onderhavige bouwplan betreft invulling van een voormalige locatie van een buitenschoolse kinderopvang. Het appartementengebouw wordt op een stedenbouwkundig en architectonisch passende wijze vormgegeven. Het bestaande groene karakter van het plangebied blijft behouden. Hiermee blijft het groenstedelijke woonmilieu ter plaatse gehandhaafd. Hiermee is het plan in overeenstemming met de structuurvisie van de gemeente Delft.

3.3.2 Woonvisie Delft 2016-2023

Op 1 december 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Delft de Woonvisie 2016-2023 vastgesteld. De Woonvisie Delft gaat uit van de volgende vier punten:

1. De plaats welke Delft inneemt in de (metropool)regio en de relatie met de woningmarkt hiervan;
2. De positie van de stad als kennisstad en de woningmarkt die hierbij past;
3. De solidaire stad welke gericht is op evenwichtige buurten en voorraad;
4. De eigen kracht van Delft en hoe wordt omgegaan met partners en initiatieven.

Het centrale thema voor een solidaire stad zijn passende woningen met voldoende voorzieningen in een prettige buurt. In Delft is concreet vraag naar grotere gezinswoningen en seniorenwoningen. Het onderhavige plan voorziet in de nieuwbouw van appartementengebouw bestaande uit acht appartementen. De appartementen zijn zeer geschikt voor de doelgroep senioren. Het onderhavige plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van Delft

3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Het onderhavige bouwplan past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

3.4 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 3 'Beleid' kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan geen nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' betreft, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is;
- Het plan voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zorgt. Leegstand, verpaupering van het perceel en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen.
- Het appartementengebouw op een stedenbouwkundig en architectonisch passende wijze wordt vormgegeven. Het bestaande groene karakter van het plangebied blijft behouden;
- Het onderhavige plan verder binnen de rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders past.

4 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffect- beoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Voor de nieuwbouw van een appartementengebouw bestaande uit acht appartementen ter plaatse van een voormalige locatie van een buitenschoolse kinderopvang op het perceel Jordaniëstraat 107 te Delft zal de vraag beantwoord moeten worden of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Voor de beantwoording van deze vraag is allereerst het bepaalde in het Besluit milieueffectrapportage van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer. Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat geen directe m.e.r.-plicht vanuit de Wet milieubeheer en vanuit het Besluit milieueffectrapportage geldt op grond van bijlage C. De activiteiten/bouw welke middels onderhavige bouwplan mogelijk wordt gemaakt vallen binnen onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit milieueffectrapportage (D11.2). De planontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang, zodat geen drempels/grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden. Het plan betreft hier enkel een kleinschalige woningbouw-ontwikkeling, waarbij acht wooneenheden worden toegevoegd. Een vormvrij m.e.r.-beoordeling is wel verplicht.

Kenmerken van het plan

Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om op het perceel Jordaniëstraat 107 te Delft een appartementengebouw te realiseren. Er vinden in de nieuwe situatie op de locatie geen productiewerkzaamheden plaats en de verkeersbewegingen zullen niet onevenredig toenemen. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/ bedrijven zullen er geen bedrijfs-activiteiten plaatsvinden. De thans juridisch-planologisch mogelijke bedrijfs-activiteiten / maatschappelijke activiteiten en bijbehorende verkeersbewegingen worden weggenomen. Op basis hiervan is het opstellen van een milieueffectrapportage niet aan de orde.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (Solleveld & Kapittelduinen) is gelegen op een afstand van 10,8 km. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland is gelegen op een afstand van 1,0 km.



Afbeelding 23: Afstand plangebied tot Natura2000-gebied



Afbeelding 24: Afstand plangebied tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen (slechts toevoeging van acht wooneenheden). De minimale toename van het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van het onderhavige plan kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen.

Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaatsgevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er geen sprake is van productiewerkzaamheden, de ruime afstand tot beschermde natuurgebieden en er geen sprake is van (een toename van) onevenredige aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met deze vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op basis hiervan kan worden geadviseerd dat voor het plan geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen. In onderhavige situatie is afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

Sinds 2017 dient, conform de reguliere m.e.r.-beoordelingsprocedure, ook een aparte notitie voor de vormvrije-m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden, op grond waarvan het bevoegde gezag een (zelfstandig) beoordelingsbesluit neemt. Het bevoegde gezag dient dit beoordelingsbesluit te nemen voorafgaand aan het ontwerpbesluit over de omgevingsvergunning, en deze dienen gezamenlijk ter inzage gelegd te worden.

Voor het onderhavige plan is een aparte aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling ingediend. De gemeenteraad van Delft zal een besluit nemen of dat voor het plan wel/geen MER hoeft te worden opgesteld en/of in onderhavige situatie afdoende is aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

4.2 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Het plan betreft de nieuwbouw van een appartementengebouw bestaande uit acht appartementen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van geluidsgevoelige functies. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd bedrijventerrein. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de geplande woningen in kaart te brengen is door Adromi bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk S201813). Het onderzoek is toegevoegd in de bijlage van de toelichting. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Rijksweg A4 (maximumsnelheid: 100 km/uur)

De geluidbelasting (incl. aftrek Wgh) op een woning/appartement behorende tot het bouwplan bedraagt ten hoogste 48 dB vanwege de Rijksweg A4. Er hoeft vanwege deze weg dan ook geen hogere waarde te worden vastgesteld.

Jordaniëstraat, Omanstraat, Libanonstraat, Aziëlaan en de Straat van Ormoes

De geluidbelasting (incl. aftrek Wgh) op een woning/appartement behorende tot het bouwplan van ieder van deze wegen afzonderlijk bedraagt ten hoogste 44 dB. Omdat deze wegen geen gezoneerde geluidbronnen betreffen is het vaststellen van een hogere waarde sowieso niet aan de orde.

Trambaan

De geluidbelasting op een woning/appartement behorende tot het bouwplan vanwege de trambaan bedraagt ten hoogste 43 dB. Ook vanwege de trambaan behoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle beschouwde wegen en de trambaan op een woning/appartement behorende tot het bouwplan bedraagt ten hoogste 50 dB incl. aftrek Wgh en ten hoogste 54 dB zonder aftrek Wgh.

Resumerend

Ten gevolge van wegverkeerlawaaï behoeven geen hogere waarden te worden verleend.

Op basis van de gecumuleerde geluidbelasting is bij iedere woning/appartement sprake van een geluidluwe gevel.

Mede gelet hierop is in het kader van een goede ruimtelijke ordening derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) staat de realisatie van het bouwplan dan ook niet in de weg.'

Conclusie

Het onderhavige bouwplan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

4.3 Milieuzonering bedrijven

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

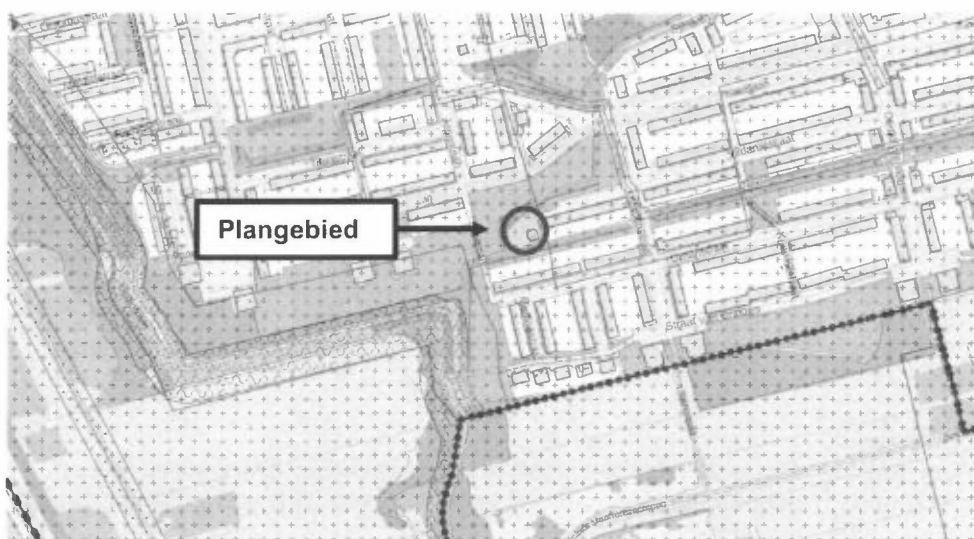
Tabel 4: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een appartementengebouw bestaande uit acht appartementen. In het kader van bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van milieugevoelige functies (woningen). Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven/instellingen gelegen welke relevant zijn voor bedrijven- en milieuzonering (gelegen in een rustige woonwijk). Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen bedrijven in de bedrijfsvoering worden beperkt.



Afbeelding 25: Geen bedrijven/instellingen in de directe omgeving

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.4 Bodemkwaliteit

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Linge Milieu bv een verkennend bodemonderzoek (incl. asbestonderzoek) uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'De bodem ter plaatse bestaat uit lichtgekleurd zand, in de meeste boringen overgaand in klei op 0.5 mmv. Aan de voorzijde van het pand is de bodem zandig tot minimaal 2.0 m-mv. In meerdere boringen zijn wat schelpen in de zandige bovengrond waargenomen, tot een diepte van 0.5 m-mv. Puin, asbest of ander bodemvreemd, risicovol materiaal is nergens aangetroffen. Een mengmonster van de geroerde bovengrond is ter verificatie op asbest geanalyseerd.

Grond

In de mengmonsters van de boven- en ondergrond is geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket boven de Achtergrondwaarde verhoogd. De resultaten komen daarmee overeen met de conclusies van eerder bodemonderzoek op het terrein.

Asbest

Asbest is zowel visueel als analytisch niet aantoonbaar in de geroerde grond rond het pand aan de Jordaniëstraat.

Grondwater

Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt in het grondwater een streefwaarde overschreden.

Conclusie

Conclusie van het onderzoek is de activiteiten op de locatie de afgelopen decennia niet hebben geleid tot enige verontreiniging van de bodem. De kwaliteit van de grond en het grondwater van het terrein aan de Jordaniëstraat vormt geen risico voor de plannen voor ontwikkeling van het terrein.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

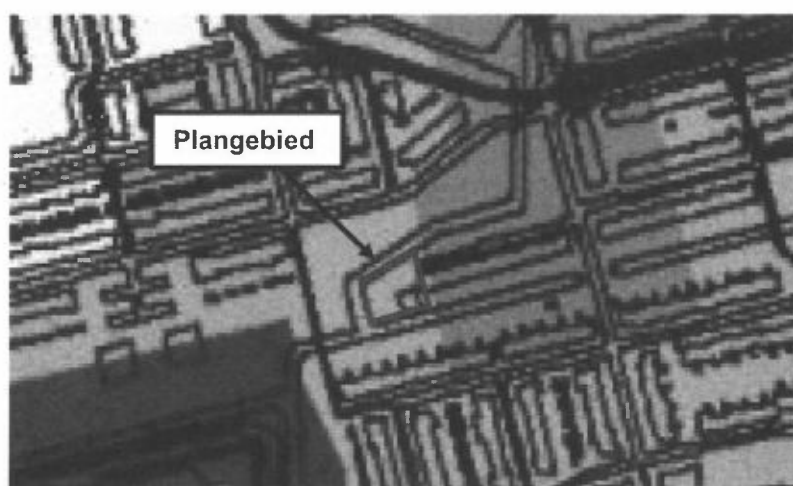
Archeologie Delft

Archeologie Delft voert de gemeentelijke taak op het gebied van archeologie uit. Onderdeel van het uitvoeren van deze taak is het opstellen van het gemeentelijk beleid en beleidskaarten. Op de beleidskaarten zijn zones aangegeven welke staan voor bepaalde vrijstellingsgrenzen in oppervlakte en diepte. Om deze rechtsgeldig te maken en zo de archeologische waarden te beschermen zijn deze oppervlakten en diepten overgenomen in bestemmingsplannen. Bij een omgevingsvergunning zal daarom ook altijd getoetst worden aan het aspect archeologie.

Onderzoek

Archeologie

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Delft is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een middelhoge archeologische verwachting. Er kunnen zogenaamde off-site resten aanwezig zijn uit de Romeinse tijd, Late Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd. Met off-site resten worden overblijfselen uit het verleden bedoeld die niet direct onderdeel hebben uitgemaakt van een nederzetting uit het verleden (dus bv. geen resten van huizen), maar die te maken hebben gehad met zaken als landverdeling (perceelsloten), waterhuishouding (duikers, sloten) en grafvelden (crematieresten). Dergelijke off-site resten hebben in het algemeen een lagere dichtheid dan archeologische resten binnen nederzettingen uit het verleden. Vanwege deze relatief lage dichtheid, zullen kleine bodemontsluitingen in dergelijke zones in de regel weinig tot geen schade toebrengen aan het bodemarchief. Bovendien zal het onderzoeken van kleine oppervlakten in dergelijke gebieden in de meeste gevallen niet leiden tot kenniswinst. Bij bodemontsluitingen kleiner dan 100 m² en/of een diepte kleiner dan 40 cm is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Legenda	
	Zeer hoge archeologische verwachting; vrijstelling tot 0 m ² + 30 cm -mv
	Hoge archeologische verwachting; vrijstelling tot 50 m ² + 30 cm -mv
	Middelhoge archeologische verwachting; vrijstelling tot 100 m ² + 40 cm -mv
	Lage archeologische verwachting; vrijstelling tot 200 m ² + 40 cm -mv
	Geen archeologische verwachting; geen voorschriften

Afbeelding 26: Archeologische verwachtingskaart

Het plan voorziet in een bodemingreep groter dan 100 m², waardoor een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Om aan de onderzoeksplicht te voldoen is aan ADC ArcheoProjecten gevraagd een archeologisch onderzoek uit te voeren (rapport 4632). Het archeologisch onderzoek is toegevoegd in de bijlage van de toelichting. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- **Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?**

Dieper dan 340 cm –mv zijn dekafzettingen aangetroffen die vermoedelijk uit het Neolithicum dateren. De afzettingen bestaan uit sterk siltige, kalkrijke, ongerijpte klei (Formatie van Naaldwijk, Wormer Laagpakket). Hierboven is een laag zwak kleilig zeggeveen aangetroffen (Formatie van Nieuwkoop, Hollandveen Laagpakket), dat vermoedelijk is gevormd in de periode vanaf de Bronstijd tot ca. 500 v. Chr. Hierboven is in de meeste boringen weer een pakket dekafzettingen aanwezig (Formatie van Naaldwijk, Walcheren Laagpakket), bestaande uit sterk siltige, kalkrijke klei. In boring 5 is binnen dit pakket een laag matig siltige, kalkloze klei aangetroffen, dat naar boven toe overgaat in sterk kleilig veen. Ook in boring 4 is dit veen aangetroffen. Deze lagen zijn gevormd in een fase waarin geen of nauwelijks sedimentatie plaatsvond en bodemvorming en zelfs opnieuw veenvorming kon optreden. De top van dit veen bevindt zich op ca. 130 cm –mv. In boring 1 is, evenals in boring 5, een laag matig siltige, kalkloze klei aangetroffen, waarvan de top zich op 180 cm –mv bevindt. Hier is echter geen bovenliggend veenpakket aangetroffen. Indien dit hier ook gevormd was, is het reeds geërodeerd door latere overstromingen. In dezelfde boring is tussen 130 en 150 cm –mv een laag zwak humeuze, sterk siltige, bruinrijke, kalkarme klei met plantenresten aangetroffen. Ook deze laag kan een aanwijzing zijn voor een fase van stilstand in sedimentatie, maar aangezien de klei niet geheel is ontkalkt heeft deze laag vermoedelijk niet lang aan de oppervlakte gelegen. In boring 3 is een pakket zwak siltig, kalkrijk zand met veel schelpfragmenten aangetroffen. Dit betreft mogelijk een zandige kreekgeul. Binnen dit pakket zijn geen aanwijzingen voor bodemvorming aangetroffen.

- **Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?**

Het booronderzoek wijst uit dat de bodem tot in de top van de onderliggende dek- en geulafzettingen is verstoord. De verstoring reikt tot 60 tot 130 cm –mv.

- **Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?**

Hoewel in enkele boringen een humeus niveau binnen de dekafzettingen is aangetroffen, lijkt in ieder geval in de boringen 4 en 5 geen sprake te zijn geweest van een bewoonbaar niveau. De veenlaag in de boringen 4 en 5 wijst op natte, moerassige omstandigheden. De laag die in boring 1 is aangetroffen heeft vermoedelijk niet lang aan het oppervlak gelegen, aangezien deze laag niet geheel ontkalkt is. Indien hier bewoning mogelijk was, was dit vermoedelijk slechts van korte duur. Mogelijk kon gedurende enige tijd in de IJzertijd bewoning plaatsvinden op deze locatie. Als dit het geval is, kunnen binnen het humeuze niveau en direct hieronder archeologische resten uit deze periode verwacht worden. In boring 3 is een mogelijke kreekgeul aangeboord. Dergelijke zandige geulafzettingen vormden vanaf de Late IJzertijd mogelijk een gunstig bewoningsoppervlak. Er is echter geen humeuze of ontkalkte top aangetroffen. Bovendien is de top van de geulafzettingen verstoord, waardoor eventuele archeologische resten op deze locatie vermoedelijk reeds verloren zijn gegaan.

- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?**
Het mogelijke archeologisch relevante niveau in boring 1 bevindt zich op 130 cm –mv (3,0 m –NAP).
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Deze zijn niet aangetroffen.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De archeologische verwachting kan voor het grootste deel worden bijgesteld naar laag. In boring 1 is een zwak humeus niveau aangetroffen op 130 cm –mv. Dit niveau representeert mogelijk een bewoonbaar oppervlak gedurende de IJzertijd.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
In het grootste deel van het plangebied zal de bodem tot 80 cm –mv vergraven worden. Ter plaatse van een liftschacht zal de bodem over een oppervlakte van 5 m² tot 120 cm – mv verstoord worden. In dit deel van het plangebied is het mogelijke archeologische niveau niet aangetroffen. De kans dat bij de voorgenomen planontwikkeling archeologische resten worden aangetast wordt daarom gering geacht.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Het plangebied is voldoende onderzocht. ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied op basis van dit onderzoek vrij te geven voor de geplande ontwikkeling.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.'

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden en monumenten aanwezig.

Conclusie

De conclusie van het archeologisch onderzoek is dat het plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

4.6 Water

Beleidskader

In het plangebied is het Hoogheemraadschap van Delfland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder en de beheerder van o.a. de waterkeringen. Om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met het duurzaam waterbeheer te voorkomen, wordt een watertoets uitgevoerd.

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Delfland

Het Waterbeheerplan (WBP 5) van het Hoogheemraadschap van Delfland beschrijft de strategie ten behoeve van de uitvoering van zijn kerntaken voor de komende jaren. Het is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2016-2021. Bij de uitvoering van het WBP 5 staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop, de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater.

Handreiking watertoets voor gemeenten

Om de kans op wateroverlast te verkleinen is het van belang ervoor te zorgen dat het watersysteem optimaal functioneert en goed wordt onderhouden. Hiervoor hanteert Delfland het stand-still beginsel. Dit houdt in dat de kans op wateroverlast niet mag toenemen als gevolg van een ingreep in het watersysteem of een handeling die invloed heeft op het functioneren van het watersysteem.

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het watersysteem, bijvoorbeeld door een toename van het verhard oppervlak. Ook kan een gebied van functie veranderen, waardoor het vereiste beschermingsniveau verandert. Indien ontwikkelingen tot een verandering van de belasting op het watersysteem leiden, moet dit conform het stand-still beginsel worden gecompenseerd.

Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienormen, de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grote afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door (ruimtelijke) ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling). Om de benodigde compensatie voor een (ruimtelijke) ontwikkeling te berekenen, heeft Hoogheemraadschap van Delfland de Watersleutel ontwikkeld. De Watersleutel toont het verschil tussen de benodigde waterberging in de huidige situatie én in de toekomstige situatie.

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die verplichtingen oplegt om aan strengere normen voor de waterkwaliteit te voldoen. Het doel van deze richtlijn is te zorgen dat de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater uiterlijk in 2027 op orde is. De komende jaren wordt gewerkt aan schoon en gezond water, wat belangrijk is voor planten, dieren en mensen.

Omdat water zich niet aan grenzen houdt, bepaalt de KRW dat waterbeheerders per stroomgebied moeten samenwerken om te komen tot een maatregelenpakket. Het pakket maatregelen omvat onder meer de aanleg van natuurvriendelijke oevers, maatregelen voor herstel van verdroging, het saneren van bodem-verontreiniging bij drinkwaterwinning en het saneren van ongezuiverde lozingen.

Keur Hoogheemraadschap van Delfland

Voor werkzaamheden en activiteiten aan het water of aan waterkeringen gelden regels. Deze regels zijn vastgelegd in een verordening 'Delflands Algemene Keur'. In deze Keur staan gedoogplichten, geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. In de Keur is geregeld dat kern- en beschermingszones voor waterkeringen (en watergangen) in acht dienen te worden genomen. Concreet komt het erop neer dat binnen de beschermingszone van waterkeringen en wateren niets zondermeer gebouwd en opgeslagen mag worden, waarbij voor de kernzone een strenger regiem (bouwen binnen de kernzone is niet toegestaan) geldt dan voor de aangrenzende beschermingszone. Deze bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel van de waterkering en/of veiligheid wordt aangetast dan wel het onderhoud van de waterkering/water wordt gehinderd. De breedte en maatvoeringen van deze beschermingszones zijn vastgelegd in de 'Legger'.

Waterplan Delft – Een Blauw Netwerk

Het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente Delft hebben gezamenlijk het doel gesteld om een overgang in Delft te bewerkstelligen naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Het duurzaam stedelijk waterbeheer richt zich op gezonde en veerkrachtige watersystemen. Dit betekent dat een watersysteem met een water- en ecologische kwaliteit past bij de situatie ter plaatse en dat verstoringen (door bijvoorbeeld hevige regenval) opgevangen kunnen worden of dat de systemen zich snel kunnen herstellen. Om deze opgave te kunnen bereiken hebben de partijen dertien doelstellingen opgesteld:

1. Eigen water vasthouden en water (zo lang mogelijk) schoonhouden;
2. Inspelen op mogelijkheden van lokale hydrologie;
3. Benutten van mogelijkheden van natuurlijke zuivering;
4. Water invoeren als ordenend principe bij ruimtelijke plannen en wijkbeheer;
5. Aansluiten op ecologische structuren;
6. Afstemmen van inrichting/ontwerp en beheer op elkaar;
7. Verbeteren van ecologische structuren;
8. Streven naar diversiteit, dynamiek en zichtbaarheid;
9. Streven naar recreatief en economisch (mede)gebruik van open water;
10. Streven naar zuinig gebruik van drinkwater (en grondwater);
11. Leren van innovatieve voorbeeldprojecten;
12. Oplossen van problemen binnen het eigen plangebied;
13. Betrekken van alle belanghebbenden bij de planvorming en uitvoering.

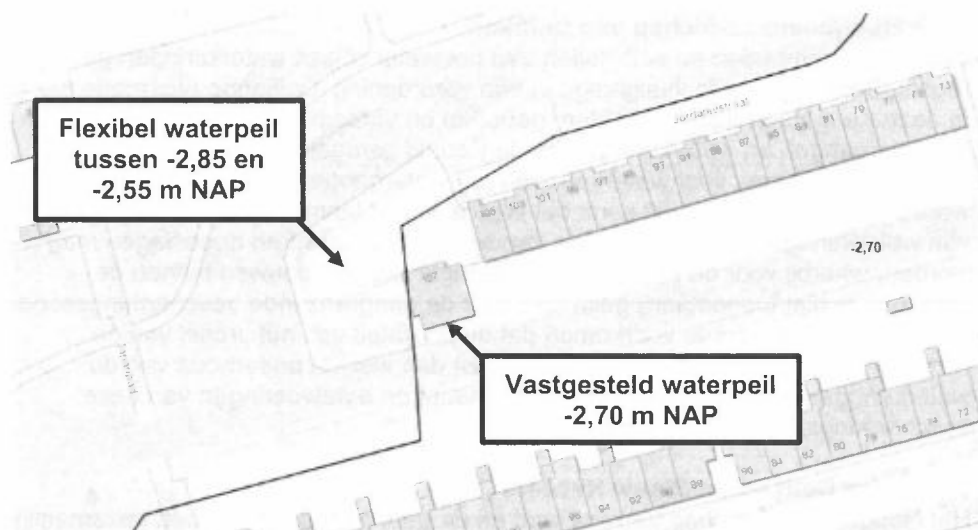
Onderzoek

Watersysteem

Het plangebied is gelegen in de Lage Abtswoudsepolder. De Lage Abtswoudsepolder ligt in het zuiden van de gemeente Delft. Het totale oppervlak van de polder bedraagt circa 496 ha. Ter plaatse van het plangebied varieert het waterpeil tussen -2,55 en -2,85 m NAP. De bodemopbouw bestaat overwegend uit klei en veen.

De waterhuishouding van Lage Abtswoudsepolder is onder te verdelen in vier waterhuishoudkundige eenheden. De eenheden liggen globaal ter hoogte van Tanthof-West, het oostelijk gelegen bedrijventerrein, Abtswoudsepark en het overige gebied in de Lage Abtswoudsepolder.

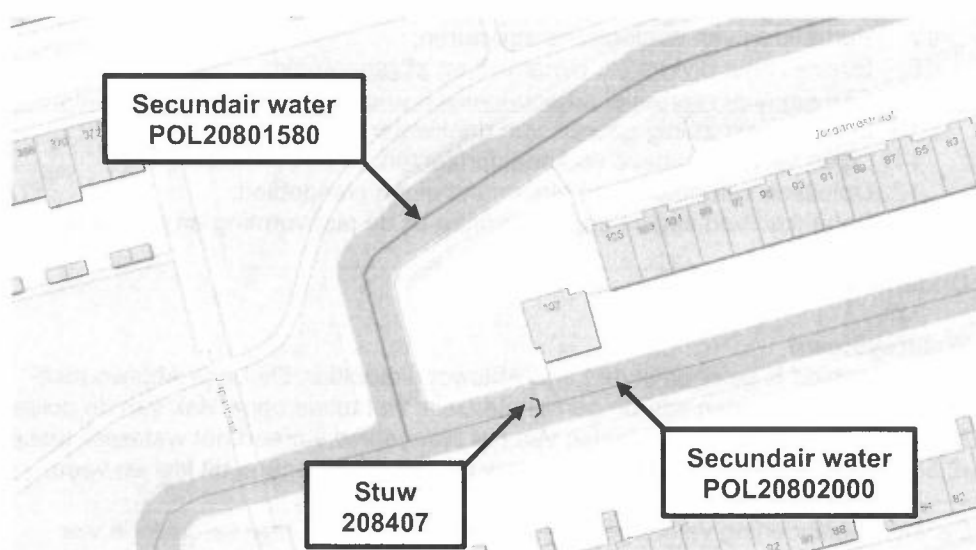
De gemaalcapaciteit van de Lage Abtswoudsepolder is 17,7 mm per etmaal (of 0,74 mm per uur).



Abbeelding 27: Uitsnede vastgestelde legger waterpeilen

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele watergangen gelegen. Ten noorden en westen van het plangebied is de secundaire watergang POL20801580 en ten zuiden de secundaire watergang POL20802000. Voor primaire wateren in het poldergebied geldt een beschermingszone van 4 meter en voor secundaire wateren 1,5 meter. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszones van de omliggende secundaire watergangen. De natuurlijke oever blijft als onderdeel van het ecologisch netwerk behouden. De bestaande beschoeiing blijft tevens gehandhaafd. De bovenzijde van de beschoeiing is gelijk aan de waterlijn.



Abbeelding 28: Uitsnede Leggerkaart Delfland

Veiligheid en waterkeringen

De verordening bevat in navolging van de Legger regionale waterkeringen van het Hoogheemraadschap van Delfland een kaart met de kernzone van regionale waterkeringen die gemeenten, inclusief de beschermingszone, in het bestemmingsplan moeten opnemen. Ontwikkelingen zijn in deze twee zones mogelijk indien geen belemmeringen ontstaan voor het onderhoud, veiligheid of de mogelijkheden tot versterking van de regionale waterkering.

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een waterkering. Het aanvragen van een watervergunning is daarmee niet noodzakelijk.

Waterberging en -compensatie

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat indien het percentage verhard oppervlak binnen het plangebied toeneemt, de waterberging gecompenseerd moet worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is middels de Watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland de compensatieopgave berekend. De Watersleutel is toegevoegd in de bijlage van de toelichting.

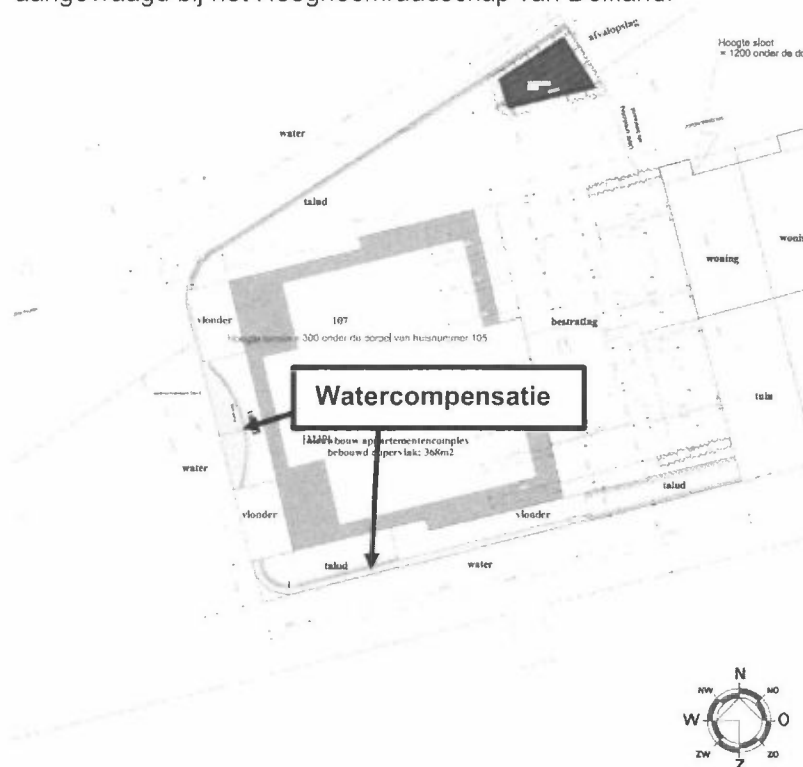
Tabel 5: Oppervlaktebalans verharding

Bestaande situatie	Oppervlakte
Hoofdgebouw	100 m ²
Erfverharding	378 m ²
Totaal bestaande situatie	478 m²
Nieuwe situatie	
Appartementengebouw	368 m ²
Verharding	195 m ²
Parkeerplaatsen	95 m ²
Totaal nieuwe situatie	658 m²
Verschil	180 m² toename

Met behulp van de Watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland, welke is toegevoegd in de bijlage, is de benodigde watercompensatie berekend. Hieruit volgt dat het realiseren 28 m² extra wateroppervlak dient te worden gegraven.

De watercompensatie kan worden gerealiseerd door het verbreden van bestaande watergangen of het realiseren van nieuw oppervlaktewater, mits dit in directe verbinding staat met bestaande watergangen.

Ten behoeve van het plan wordt aan de zuid- en westzijde van het plangebied 28 m² oppervlaktewater gegraven (zie afbeelding 29). De tekening is uitvergroot toegevoegd in de bijlage. Hiermee wordt voldaan aan de watercompensatieplicht. Voor de realisatie van de watercompensatie dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland.



Afbeelding 29: Watercompensatie

Grondwater

Om grondwateroverlast te voorkomen dient bij het onderhavige plan rekening gehouden te worden met de minimale ontwateringsdiepten en droogleggingseisen. De ontwateringsdiepte is het verschil in hoogte tussen het maaiveld en de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Hoogheemraadschap Delfland geeft aan dat de toelaatbare peilstijging in de Lage Abtswoudepolder ligt op 50 cm. Drooglegging is het verschil tussen het maaiveld en het oppervlaktewater- peil. Uitgangspunt hierbij is dat bij de inrichting van het plangebied in principe wordt aangesloten bij de huidige grond- en oppervlaktewaterpeilen en dat ten gevolge van de inrichting van het betreffende gebied geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan. In het kader van het bouwrijp maken zal het plangebied hoogstwaarschijnlijk opgehoogd worden met zand.

Tabel 6: Minimale ontwateringsdiepten en droogleggingseisen

Situatie	Gewenste ontwateringsdiepte
Woning met kruipruimte	0,7 m -mv
Woning zonder kruipruimte	0,3 m -mv
Tuinen en openbare groenvoorzieningen	0,5 m -mv
Primaire wegen	1,0 m -mv
Secundaire wegen en woonstraten	0,7 m -mv

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Hemelwater zal worden afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater. De watergang en natuurvriendelijke oevers blijven behouden.

Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande openbare rioleringsstelsel. De openbare riolering valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Delft. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen wordt voor de nieuwe bebouwing geen niet-uitlogbare bouwmaterialen toegepast. De appartementen zullen worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor het graven van oppervlaktewater dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

4.7 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Soortenbescherming

Bij fysieke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige flora en fauna en beschermde natuurgebieden. In het onderhavige plan is sprake van werkzaamheden welke in het kader van flora en fauna nadelige gevolgen kunnen hebben. Om de invloed van de geplande werkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd (BE/2018/244/r). Het onderzoek is toegevoegd in de bijlage van de toelichting. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft echter aannemelijk geen essentiële functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Het is aannemelijk dat vleermuizen op en rondom de planlocatie foerageren en/of incidenteel passeren. De planlocatie en het omliggende terrein hebben (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. De struiken en bomen op de planlocatie zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van (foeragerende) vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling aan de Jordaniëstraat 107 te Delft is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden*

richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.

- *Ten aanzien van algemene broedvogels dienen de werkzaamheden opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.'*

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000-gebieden, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 10,8 km is het Natura2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen gelegen. Het plangebied is op circa 1,0 km tot het Natuurnetwerk Nederland gelegen.

Stikstofdepositieonderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door De Roever Omgevingsadvies voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator 2019.

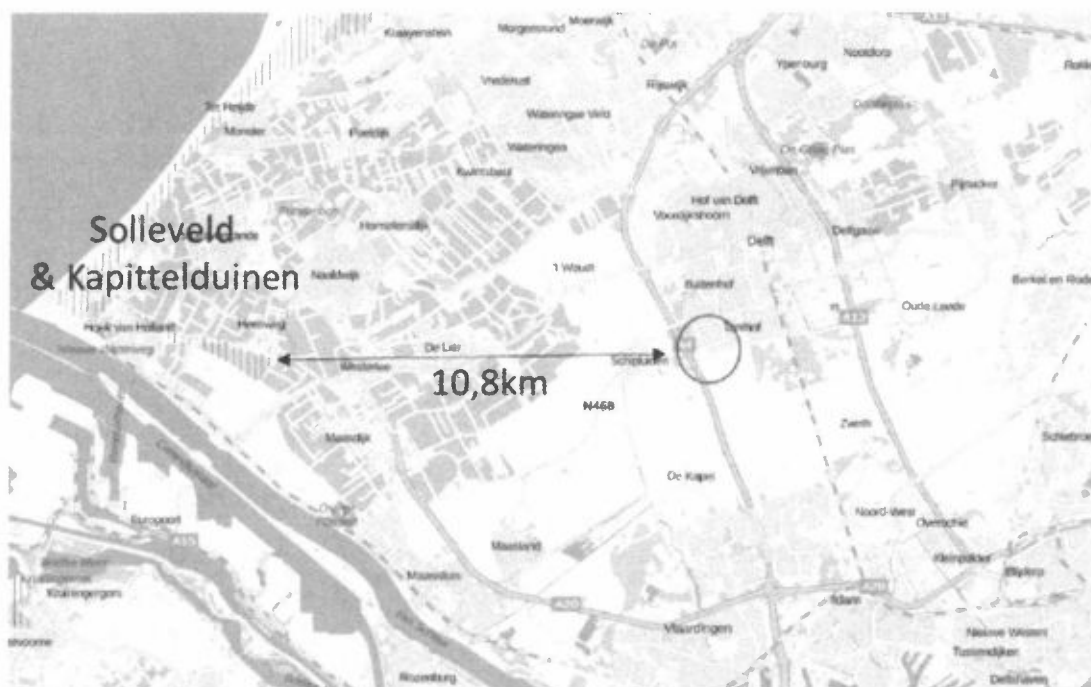
De ligging van het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn weergegeven op afbeelding 30. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreft 'Solleveld & Kapittelduinen' en is gelegen op een afstand van circa 10,8 km.

De verkeersaantrekkende werking van het plan (gebruiksfase) en de verkeersbewegingen en het gebruik van mobiele werktuigen voor de realisatie van het plan zijn gemodelleerd.

Het gehele plan zal gasloos worden uitgevoerd. Er zullen als gevolg daarvan geen relevante stikstofemissies plaatsvinden.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter hoogte van omliggende natuurgebieden sprake is van een depositie van 0,00 mol/ha/j. Het plan heeft daarmee geen negatieve effect op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Het uitgebreide stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage.

Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura2000-gebieden te groot is en dat de mate van deze verstoringfactoren niet zullen leiden tot een toename. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en Belangrijke Weidevogelgebieden is externe werking geen toetsingskader.



Afbeelding 30: Afstand plangebied tot Natura2000-gebied



Afbeelding 31: Afstand plangebied tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Conclusie

Het plan ondervindt, mits de gestelde voorzorgsmaatregelen worden getroffen, wat betreft ecologie geen belemmeringen (o.a. werken alleen tussen zonsopkomst en zonsondergang of anderszins te werken met behulp van vleermuisvriendelijke verlichting en niet werken tijdens het broedseizoen).

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm).

Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 7: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf jan. 2015
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf jan. 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied is de NSL-monitoring (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) relevant. In het NSL werken de Rijksoverheid en decentrale overheden samen om te zorgen dat Nederland overal tijdig aan de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide voldoet. In het NSL-monitoring worden de volgende achtergrondconcentraties voor het plangebied gegeven:

- Een stikstofconcentratie tussen 20 – 25 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 – 19 µg/m³ PM₁₀;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg/m³ PM_{2,5};

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plan valt in de NIBM categorie van maximaal 1500 woningen per ontsluitingsweg. Daarmee kan op grond van artikel 5.16 lid 1 sub c van de Wm worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.9 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van $PR = 10^{-6}$ per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden).

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

In de volgende beleidsdocumenten zijn de risiconormen opgenomen die relevant zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn de risiconormen voor risicovolle inrichtingen weergegeven ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de effecten van een ongeval.
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In dit besluit zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en binnenwater opgenomen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het Bevb zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen opgenomen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.
- Vuurwerkbesluit. In dit besluit zijn voor de opslag van consumentenvuurwerk en professioneel vuurwerk veiligheidsafstanden vastgesteld.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten. Het Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit zijn veiligheidsafstanden opgenomen die moeten worden aangehouden ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations en gasdrukmeet- en regelstations.

Om vast te stellen of er risicobronnen zijn die voor de ontwikkeling van het plangebied mogelijk relevant zijn, wordt onderzoek of:

- Het plangebied risicobronnen toelaat en/of;
- Het plangebied beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten toestaat.

Indien antwoord op de eerste vraag ja is, wordt ook vastgesteld of:

- De risicobron(nen) onder één van de besluiten of circulaire val(t)(len) en/of;
- Het invloedsgebied of veiligheidsafstand van de risicobron over (beperkt) kwetsbare objecten is gelegen.

Indien het antwoord op de tweede vraag ja is, wordt vervolgens vastgesteld of:

- De risicobron(nen) in de omgeving van het plangebied onder één van de relevante besluiten of circulaire val(t)(len) voor externe veiligheid en/of;
- Het invloedsgebied of de veiligheidsafstand over het plangebied valt.

Onderzoek

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied de volgende risicovolle inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die mogelijk relevant zijn voor het plan:

LPG Tankstation BP Autorette Buitenhof

Op circa 900 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich het LPG tankstation 'BP Autorette Buitenhof'. Op basis van de Revi geldt voor LPG-tankstations een invloedsgebied van 150 meter rondom de LPG-installaties. Het plangebied valt hier ruimschoots buiten. Het LPG tankstation 'BP Autorette Buitenhof' is derhalve niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid voor het plan.

Zwembad Kerkpolder

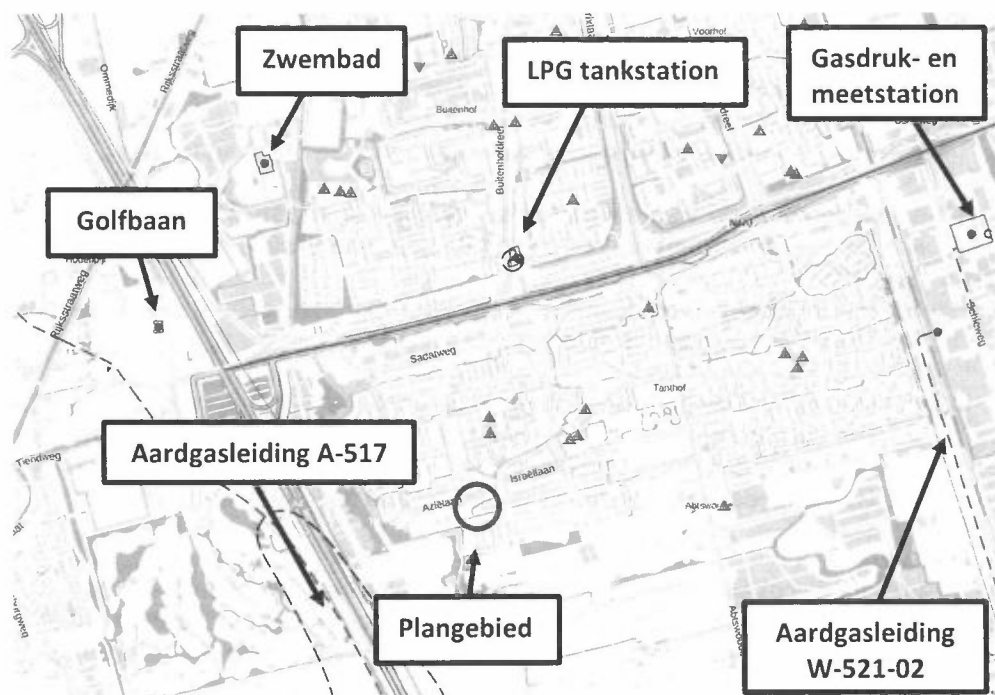
Op circa 1500 meter ten noorden van het plangebied is 'Zwembad Kerkpolder' gelegen. Deze inrichting heeft 1100 liter doorbleekloog in opslag. Vanwege de beperkte hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen valt deze inrichting niet onder het Bevi maar onder het Activiteitenbesluit. Hieraan zijn geen veiligheidsafstanden gekoppeld. Dit betekent dat de inrichting 'Zwembad Kerkpolder' niet relevant voor het plangebied is vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Golfbaan Delfland

Op circa 1350 meter ten noordwesten van het plangebied is 'Golfbaan Delfland' gelegen. Deze inrichting heeft een bovengronds propaanreservoir (5 m³). Het propaanreservoir valt onder het Activiteitenbesluit. Conform tabel 3.28 van het Activiteitenbesluit geldt een veiligheidsafstand van 25 meter. Het plangebied valt hier ruimschoots buiten. Dit betekent dat de inrichting 'Golfbaan Delfland' niet relevant voor het plangebied is vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

EON Benelux Generation B.V. (Gasdrukregel- en meetstations)

Op circa 2000 meter ten oosten van het plangebied is een gasdrukregel- en meetstation gelegen. Voor gasdrukregel- en meetstation geldt een veiligheidsafstand van 15 meter. De inrichting heeft geen invloedsgebied. Het gasdrukregel- en meetstation is derhalve niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid voor het plan.



Afbeelding 32: Uitsnede risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, buisleidingen

Volgens de risicokaart is op circa 650 meter ten westen en circa 1750 meter ten oosten van het plangebied een hogedruk aardgasleiding van de Nederlandse Gasunie (NEN 3650-leiding) gelegen. Ten westen is de aardgasleiding A-517 gelegen. De leiding heeft een uitwendige diameter van 30 inch en een maximale werkdruk van 66 bar. Het invloedsgebied van deze aardgasleiding bedraagt 380 meter. Ten oosten is de aardgasleiding W-521-02 gelegen. De leiding heeft een uitwendige diameter van 12,76 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied van deze aardgasleiding bedraagt 140 meter. Voor deze aardgasleidingen geldt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour op de gasleiding is gelegen. Het plangebied valt ruimschoots buiten de invloedsgebieden van de aardgasleidingen. De aardgasleidingen zijn derhalve niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid voor het plan.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, wegverkeer

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied de volgende transportroutes waarvan bekend is waarvan bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt:

Transport van gevaarlijke stoffen over de A4

Op circa 550 meter ten westen van het plangebied is de rijksweg A4 gelegen. Van de A4 is bekend dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het invloedsgebied van de A4 wordt bepaald door het vervoer van zeer brandbare gassen en bedraagt 355 meter. Het plangebied valt hier ruimschoots buiten. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4 is daarom niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid voor het plan.

Transport van gevaarlijke stoffen over de N470

Op circa 700 meter ten noorden van het plangebied is de provinciale weg N470 gelegen. Van de N470 is bekend dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg valt onder het Bevt.

Invloedsgebied

Het plan is getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het invloedsgebied van de N470 wordt bepaald door het vervoer van toxische vloeistoffen. Het invloedsgebied van de N470 wordt bepaald door het vervoer van

toxische vloeistoffen en bedraagt 880 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 700 meter en valt daarmee binnen het invloedsgebied van de N470. De N470 heeft geen plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N470 is derhalve relevant voor het onderhavige plan.

Plaatsgebonden risico

Voor de N470 geldt een plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) van 0 meter. Het plangebied is gelegen op circa 700 meter van de N470.

52468 - z31-1: N470: Kruithuisweg (Delft): A4 afrit 14 Delft - Provinciale weg Delft	
Risico effect bevolking	
Plaatsgebonden risico	
Rekenprogramma	RBM II versie 1.3
Datum berekening	3-7-2009
Risicocontour Risicoafst. (PR 10^{-5}) [m]	0
Risicocontour Risicoafst. (PR 10^{-6}) [m]	0
Risicocontour Risicoafst. (PR 10^{-7}) [m]	64
Risicocontour Risicoafst. (PR 10^{-8}) [m]	147
Objecten binnen de PR 10^{-6}	0
Groepsrisico gegevens	
Overschrijdingsfactor oriëntatiewaarde	< 0,1 maal de oriënterende waarde

Afbeelding 33: Rapportbeschrijving N470

Verantwoording groepsrisico

Artikel 8 van het Bevt schrijft voor dat indien een plangebied in zijn geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute, in de toelichting bij dat plan onderscheidenlijk in de ruimtelijke onderbouwing van die vergunning tevens ingegaan dient te worden op:

- De dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan of besluit wordt vastgesteld, rekening houdend met de in dat gebied reeds aanwezige personen en de personen die in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan of de geldende bestemmingsplannen of een omgevingsvergunning redelijkerwijs te verwachten zijn, en;
- De als gevolg van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft;
- Het groepsrisico op het tijdstip waarop het plan of de vergunning wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat plan of besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de oriëntatiewaarde;
- De maatregelen ter beperking van het groepsrisico die bij de voorbereiding van het plan of de vergunning zijn overwogen en de in dat plan of die vergunning opgenomen maatregelen, waaronder de stedenbouwkundige opzet en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, en;
- De mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Het plangebied is gelegen op circa 700 meter van de N470. Het plangebied ligt daarmee buiten de zone van 200 meter. Een berekening van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Wel dient conform artikel 7 van Bevt ingegaan te worden op maatregelen inzake zelfredzaamheid en rampenbestrijding.

Artikel 7 van het Bevt schrijft voor dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval moet worden ingegaan op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op dat de weg, en;
- Voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid en vluchtmogelijkheden aanwezigen en rampenbestrijding

Als gevolg van een incident met een tankwagen kunnen toxische (vloeistof)stoffen vrijkomen. In geval van een toxische plas op de N470 zal deze (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de weersomstandigheden en de windrichting kan een toxische wolk richting het plangebied drijven. De kans dat personen hieraan overlijden naar aanleiding van dit scenario is groter naarmate de gebruikers van het gebied zich op een kortere afstand van de risicobron bevinden. Het plangebied is gelegen op meer dan 700 meter van de N470, waardoor gesteld kan worden dat de toekomstige bewoners van het appartementengebouw een kleine kans hebben op overlijden ten gevolge van een toxische wolk. Bij een toxische wolk kunnen de aanwezigen in het plangebied afhankelijk van de stof het gevaar opmerken als de stof een specifieke geur heeft. Ten aanzien van de zelfredzaamheid bij het vrijkomen van een toxische wolk is het advies om binnen te blijven, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Met een alarmsignaal (sirene of per SMS) kunnen de bewoners worden gewaarschuwd dat men naar binnen moet en ramen en deuren moet sluiten. Mechanische ventilatie moeten worden uitgezet. Als men niet naar binnen kan, moet men het plangebied zo veel mogelijk in oostelijke richting verlaten, eventueel gebruikmakend van een auto. De toekomstige bewoners van het appartementengebouw hebben via de hoofdentree (en vluchtroutes) en omliggende wegen de mogelijkheid het plangebied te vluchten. Gezien de grote afstand tot de N470 heeft men voldoende tijd om te vluchten. De hulpdiensten hebben voldoende ruimte om de ramp te bestrijden en de gevaarlijke stoffen op te ruimen. Bij een toxische wolk op de wegen zal de brandweer hoofdzakelijk vanaf het bovenwinds gebied optreden. De brandweer komt ter plaatse wanneer de toxische vloeistof volledig is uitgestroomd en is verdampt. De brandweer zal zich hoofdzakelijk richten op het verdunnen van de gaswolk met behulp van water.

Conform artikel 9 van de Bevt zal de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld een advies uit te brengen over de mogelijkheden en de zelfredzaamheid en de rampenbestrijding.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, spoorverkeer

Op circa 1800 meter ten oosten van het plangebied is de spoorlijn Den-Haag – Rotterdam gelegen. Op basis van de Regeling Basisnet vindt over deze spoorlijn geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Derhalve is deze risicobron niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid voor het onderhavige plan.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

5 MAATSCHAPPELIJKE EN FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente is er een planschadeverhaalsovereenkomst met de ontwikkelaar getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de ontwikkelaar komt.

5.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en inspraak

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Delft bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan onder andere de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Delfland. De overlegpartners hebben aangegeven akkoord te zijn met het plan.

5.3 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

De ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.