

Retouradres : Veiligheid, Postbus 78, 2600 ME Delft

Royal Blue Residences B.V.  
T.a.v. de heer G. Lisman  
Scorpius 478  
2132 LR HOOFDDORP

Datum  
24-12-2018

Onderwerp  
Besikking Omgevingsvergunning Uitgebreid

Ons kenmerk  
20439964

Dossiernummer  
201708343

Bijlage(n)  
2

Geachte heer Lisman,

U heeft op 21 september 2017 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van 71 nieuwbouw appartementen met parkeerplaatsen op de locatie Mercuriusweg 1 in Delft. Uw aanvraag is bij de gemeente Delft geregistreerd onder dossiernummer 201708343. Op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) is uw aanvraag geregistreerd onder aanvraagnummer 3138867. Hierbij ontvangt u ons besluit met bijbehorende voorschriften en toelichting.

## BESLUIT

- I. De gevraagde omgevingsvergunning te **verlenen** voor het realiseren van 71 nieuwbouw appartementen met parkeerplaatsen op de locatie Mercuriusweg 1 in Delft.  
Het gaat om de activiteiten:
  - Bouwen (artikel 2.1, lid 1a, Wabo)
  - Strijdig gebruik (artikel 2.1, lid 1c, Wabo)
  - Kappen (artikel 2.2, lid 1g, Wabo)
- II. De 71 appartementen en het bestaande bedrijfspand op het perceel kadastraal bekend, gemeente Delft, sectie O, nummer 01647, plaatselijk bekend Mercuriusweg 1, op te nemen in het POET-overzicht met de vermelding dat aan alle gebruikers en bezoekers van deze woningen en dit pand geen parkeervergunningen worden verstrekt.
- III. Voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.
- IV. De in de bijlage opgenomen toelichting deel uit te laten maken van het besluit.
- V. Op grond van artikel 6.2 van de Wabo de vergunning direct na bekendmaking in werking te laten treden.

|                                                |                                                                                                                    |            |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| ijlage_5-Rapportage_verke-<br>erseffecten_pdf  | Uitrit aanleggen of<br>veranderen,Woning<br>bouwen,Handelen in strijd<br>met regels ruimtelijke<br>ordering        | 09-03-2018 |
| ijlage_6b-gelijkwaardighei-<br>d_bergingen_pdf | Woning bouwen,Handelen in<br>strijd met regels ruimtelijke<br>ordering                                             | 09-03-2018 |
| oek_en_nader_onderzoe-<br>k_mineraleolie_pdf   | Woning bouwen,Handelen in<br>strijd met regels ruimtelijke<br>ordering                                             | 09-03-2018 |
| ogisch_onderzoek_Merc-<br>uriusweg_aangep_pdf  | Uitrit aanleggen of<br>veranderen,Woning<br>bouwen,Kappen,Handelen in<br>strijd met regels ruimtelijke<br>ordering | 09-03-2018 |
| eutel_Mercuriusweg_1_-<br>te_Delft_6-4-18_pdf  | Uitrit aanleggen of<br>veranderen,Woning<br>bouwen,Handelen in strijd<br>met regels ruimtelijke<br>ordering        | 23-04-2018 |
| 13_documentenlijst_om-<br>gevingsaanvraag_pdf  | Uitrit aanleggen of<br>veranderen,Woning<br>bouwen,Kappen,Handelen in<br>strijd met regels ruimtelijke<br>ordering | 13-06-2018 |
| 3_Mercuriusweg_-<br>_parkeertelling_-_hr_pdf   | Uitrit aanleggen of<br>veranderen,Woning<br>bouwen,Handelen in strijd<br>met regels ruimtelijke<br>ordering        | 13-06-2018 |
| 3678-TO-BT-001-E-<br>Situatie_pdf              | Uitrit aanleggen of<br>veranderen,Woning<br>bouwen,Kappen,Handelen in<br>strijd met regels ruimtelijke<br>ordering | 13-06-2018 |
| 8-06-11_GRO_Mercurius-<br>weg_1_Delft_def_pdf  | Uitrit aanleggen of<br>veranderen,Woning<br>bouwen,Kappen,Handelen in<br>strijd met regels ruimtelijke<br>ordering | 13-06-2018 |

Hoogachtend,

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



R.M. Prevo,  
Afdelingshoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

Bijlagen:

- ☐ Toelichting op besluit
- ☐ Mededelingen

**BEROEPSCLAUSULE**

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

Het besluit treedt in werking op de dag nadat dit besluit bekend is gemaakt. 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 binnen de hiervoor genoemde beroepstermijn, treedt het besluit niet in werking voordat op uw verzoek is beslist.

Een voorlopige voorziening kunt u alleen vragen als u ook beroep hebt ingediend. 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.

Op dit besluit is hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dit betekent dat u in het beroepschrift moet aangeven welke uw beroepsgronden zijn. Op grond van artikel 1.6a van de Chw kunt u deze beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer aanvullen. In het beroepschrift moet u tevens vermelden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

cc

Bureau voor Stedebouw en Architectuur Wim de Bruijn B.V.  
Postbus 640  
3000AP Rotterdam

Datum  
24-12-2018  
Ons kenmerk  
20439964  
Dossiernummer  
201708343

## **TOELICHTING OP BESLUIT**

In deze toelichting beschrijven wij welke overwegingen een rol hebben gespeeld bij de besluitvorming rond uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van 71 nieuwbouw appartementen met parkeerplaatsen op de locatie Mercuriusweg 1 in Delft. Deze toelichting maakt deel uit van het besluit.

### **1. Procedure**

Aan de hand van de aangevraagde activiteiten hebben wij vastgesteld, dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, zoals bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit houdt in dat wij binnen 6 maanden na de datum van ontvangst van de aanvraag hierop moeten beslissen.

Wij hebben uw aanvraag ontvangen op 21 september 2017. Dit hebben wij gepubliceerd op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl> en in de lokale krant "Delftse Post". De terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen zijn gepubliceerd op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, in de staatscourant en in de lokale krant "Delftse Post"

Op 2 oktober 2017 hebben wij aan u gevraagd om aanvullende gegevens. Op 22 november 2017 hebben wij deze ontvangen. De beslistermijn is daarom met 50 dagen opgeschort.

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

#### *Inzage, informatiebijeenkomst en zienswijzen*

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht hebben de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen vanaf 4 oktober 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Op 18 oktober 2018 is een informatiebijeenkomst gehouden. Tijdens deze bijeenkomst zijn geen zienswijzen door derde belanghebbenden ingebracht.

Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, kunnen binnen zes weken na verlening van de vergunning tegen het besluit in beroep gaan. Van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt, derhalve maken wij gebruik van de mogelijkheid (artikel 6.2 Wabo) de omgevingsvergunning op de dag na bekendmaking in werking te laten treden.

#### *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 20 december 2018 verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit project.



## **2. Activiteit Bouwen**

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

### *Bestemmingsplan*

U heeft een bouwplan ingediend voor de locatie aan de Mercuriusweg 1, kadastraal bekend, gemeente Delft, sectie O, nummers 01647 en 01969. Dit ligt in het gebied waar de bestemmingsplannen "Voorhof" en "Facetherziening Parkeren" van toepassing zijn. Uw bouwplan is gesitueerd op een terrein dat volgens het bestemmingsplan "Voorhof" bedoeld is voor "Bedrijventerrein" met de functieaanduiding "Bedrijf tot en met categorie 2". Op deze locatie is geen bouwvlak aangegeven, wat betekent dat hier geen hoofdgebouw mag worden opgericht. Verder worden op het perceel 01647 parkeervoorzieningen gerealiseerd die mede zullen worden gebruikt door de bewoners en bezoekers van de 71 nieuwe appartementen. Ook dit is niet in overeenstemming met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan "Voorhof". Verder geldt ter plaatse van de projectlocatie de dubbelbestemming "waarde-archeologie 1". In dat verband heeft u een bureau- en booronderzoek laten uitvoeren om de archeologische verwachting te specificeren en te toetsen (*Maalderink, T., 2017: Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek onder certificaten 4002 en 4003. Mercuriusweg 1 te Delft, gemeente Delft, Synthegra Rapport S170054*). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de archeologische verwachting laag is en er geen aanleiding is voor verder onderzoek. Wij onderschrijven de conclusies van dit onderzoek.

In het bestemmingsplan "Facetherziening Parkeren" is vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen slechts wordt verleend, indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang en de gebruiksfunctie van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren van auto's op het eigen terrein en deze parkeerruimte in stand wordt gehouden. In paragraaf 4.4.3 van de Ruimtelijke onderbouwing Mercuriusweg 1 (opgesteld door Kubiek Ruimtelijke Plannen, d.d. 11 juni 2018, versie 5) heeft u uiteengezet hoe de parkeerbehoefte van het bouwplan op eigen terrein wordt opgelost. Wij stemmen hiermee in en hebben in een voorschrift vastgelegd dat u deze parkeeroplossing uitvoert en in stand houdt.

Gelet op het bovenstaande komen wij tot de conclusie dat uw bouwplan niet past binnen de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van het bestemmingsplan "Voorhof" en daarmee in strijd is met dit bestemmingsplan. Dit betrekken we bij onze beslissing (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, lid 2 en artikel 2.1, lid 1, onder c). Hoewel uw aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, krijgt u toch een omgevingsvergunning om uw bouwplan te realiseren zoals u heeft gevraagd. Onder punt 2, "Strijdig gebruik", leest u waarom we deze toestemming geven.

#### *Bouwbesluit*

De hoofdropzet van de constructie als geheel en van de hoofdonderdelen van de constructie is in voldoende mate ingediend. Deze hoofdropzet is beoordeeld. Er is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat met deze hoofdropzet kan worden voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit uit het oogpunt van veiligheid, betrekking hebbende op de sterkte van de bouwconstructie. De nadere beoordeling van de constructie als geheel en van de onderdelen van de constructie kan niet worden uitgevoerd op basis van de tot nu toe ingediende documenten. De daarvoor benodigde nadere gegevens en documenten moeten na het moment van vergunningverlening ingediend worden bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH). De vereiste stukken zijn omschreven in de voorschriften van deze omgevingsvergunning.

De bergingen in uw bouwplan voldoen niet aan afdeling 4.5 van het Bouwbesluit. U heeft een beroep gedaan op artikel 1.3 van het bouwbesluit en een gelijkwaardige oplossing ingediend. Deze oplossing is door ons getoetst, waarbij het beleid van de gemeente 's Gravenhage inzake buitenbergingen (*Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017*) als leidraad is toegepast. Op grond van deze beoordeling komen wij tot de conclusie dat u voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de door u voorgestelde oplossing ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

Voor het overige heeft u in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

#### *Bouwverordening*

U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening.

#### *Redelijke eisen van welstand*

Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten van de gemeente Delft. De commissie is tot de conclusie gekomen dat het plan voldoet aan de Welstandsnota van Delft en heeft daarom op 9 november 2017 een positief advies uitgebracht. Onder verwijzing naar dit advies zijn wij van oordeel dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

### **3. Activiteit Strijdig gebruik**

Onder punt 2, activiteit bouwen, heeft u gelezen dat uw bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (strijdigheid met BP). 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 door Kubiek Ruimtelijke Plannen een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (*rapport van 11 juni 2018, versie 5, projectnummer K17040, Ruimtelijke onderbouwing Mercuriusweg 1 Delft*) Wij onderschrijven de inhoud en conclusies van dit rapport en nemen dit rapport daarom over als motivering van onze beslissing.

U krijgt de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo.

#### **4. Activiteit Kappen**

U heeft een omgevingsvergunning nodig om de houtopstand te kappen aan de Mercuriusweg 1 (Bomenverordening 2013, in samenhang met Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.2, lid 1, onder g).

U heeft aangegeven dat deze houtopstand gekapt moet worden, omdat op de locatie van de bomen een nieuw gebouw met bijbehorende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Wij beoordelen uw aanvraag hiervoor aan de hand van de beoordelingscriteria in de Bomenverordening 2013. Volgens het boek "Nederlandse dendrologie" zijn de bomen zeer algemeen. De bomen hebben wel enige ecologische waarde omdat ze foerageergelegenheid bieden aan beschermde fauna. Daarnaast zijn de bomen structuur- of beeldbepalend. De bomen moeten wijken voor de bouw van 71 appartementen met bijbehorende parkeervoorzieningen. Dit belang achten wij zwaarder dan het behoud van de bomen omdat het vellen slechts in beperkte mate afbreuk doet aan de ecologische en landschappelijke waarden. Daar komt bij dat de waarden van de bestaande houtopstand op termijn worden hersteld door de herplantplicht die in de vergunningvoorschriften is opgenomen.

#### *Conclusie*

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



Datum  
24-12-2018  
Ons kenmerk  
20439964  
Dossiernummer  
201708343

## MEDEDELINGEN

### Bouwen

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

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

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

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd (buren), die er mogelijk voor zorgen dat u geen of beperkt gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

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

### Kappen

Alle verplichtingen die bij deze omgevingsvergunning horen, gelden voor u en uw eventuele rechtsopvolger.

Ter bescherming van beschermde plant- en diersoorten dient u zich te houden aan de regels zoals die in de Wet natuurbeheer worden gesteld. Om dit te garanderen, kan de afdeling Vergunningen van de gemeente Delft aanwijzingen geven voor de werkzaamheden.

Of in uw geval sprake is van beschermde soorten kunt u navragen bij de stadsecoloog van de gemeente Delft mevrouw D. Tubbing, telefoon 015 219 78 15, e-mail [dtubbing@delft.nl](mailto:dtubbing@delft.nl)

Bij het uitvoeren van werkzaamheden dient in acht genomen te worden dat het verstoren van broedende vogels is verboden zowel op het object als op de directe omgeving. Voor het broedseizoen wordt als richtlijn gegeven van eind februari tot half juli. U kunt derhalve in deze periode niet zonder meer werkzaamheden uitvoeren, tenzij er zekerheid is dat er in de omgeving van het object zich geen nesten bevinden die door de sloop beschadigd, vernield of verstoord worden



**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.



**Gemeente Delft**  
**Mercuriusweg 1 Delft**  
Ruimtelijke onderbouwing



# Gemeente Delft

## Mercuriusweg 1 Delft

### Ruimtelijke onderbouwing

#### GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

The House of development nv  
Hildger van den Broecke  
Posthoflei 5 bus 3  
B-2600 Berchem (België)



Kerkewijk 117  
3904 JB Veenendaal  
T. 0318 – 50 56 37

I. [www.kubiek.nu](http://www.kubiek.nu)  
E. [info@kubiek.nu](mailto:info@kubiek.nu)

#### PLANGEGEVENS:

IDN:

Projectnummer: **K17040**

**Status** **Datum**

Ontwerp: 11 juni 2018

Vastgesteld:

**Versie**

5

Projectleider: ir. U. Yntema





# Inhoud

|          |                                                                               |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding.....</b>                                                         | <b>6</b>  |
| 1.1      | Aanleiding.....                                                               | 6         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied .....                                        | 6         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan.....                                                 | 8         |
| 1.4      | Opzet ruimtelijke onderbouwing en toelichting .....                           | 9         |
| <b>2</b> | <b>Bestaande en toekomstige situatie .....</b>                                | <b>10</b> |
| 2.1      | Historische ontwikkeling .....                                                | 10        |
| 2.2      | Bestaande situatie.....                                                       | 11        |
| 2.3      | Toekomstige situatie .....                                                    | 13        |
| 2.4      | Stedenbouwkundige verantwoording .....                                        | 14        |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader .....</b>                                                     | <b>16</b> |
| 3.1.1    | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) .....                          | 16        |
| 3.1.2    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....                    | 17        |
| 3.1.3    | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                                    | 17        |
| 3.2      | Provinciaal beleid .....                                                      | 20        |
| 3.2.1    | Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Verordening Ruimte 2014.....  | 20        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid.....                                                      | 21        |
| 3.3.1    | Ruimtelijke structuurvisie Delft 2030 .....                                   | 21        |
| 3.3.2    | Woonvisie Delft 2016 - 2023 .....                                             | 22        |
| <b>4</b> | <b>Milieu- en omgevingsaspecten .....</b>                                     | <b>23</b> |
| 4.1      | Flora en Fauna.....                                                           | 23        |
| 4.1.1    | Natuurtoets in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte.. | 23        |
| 4.1.2    | Conclusie.....                                                                | 24        |
| 4.2      | Stikstofdepositie .....                                                       | 24        |
| 4.2.1    | Beleid en onderzoek .....                                                     | 24        |
| 4.2.2    | Onderzoek.....                                                                | 25        |
| 4.2.3    | Conclusie.....                                                                | 25        |
| 4.3      | Cultuurhistorie en archeologie .....                                          | 25        |
| 4.3.1    | Cultuurhistorie .....                                                         | 25        |
| 4.3.2    | Archeologie .....                                                             | 25        |
| 4.3.3    | Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek.....                         | 26        |
| 4.3.4    | Conclusie.....                                                                | 27        |
| 4.4      | Verkeer en parkeren .....                                                     | 27        |
| 4.4.1    | Verkeer .....                                                                 | 27        |
| 4.4.2    | Verkeersafwikkeling .....                                                     | 27        |
| 4.4.3    | Parkeren.....                                                                 | 28        |
| 4.4.4    | Conclusie.....                                                                | 30        |
| 4.5      | Luchtkwaliteit.....                                                           | 30        |
| 4.6      | Bodemkwaliteit .....                                                          | 31        |
| 4.6.1    | Wettelijk kader.....                                                          | 31        |
| 4.6.2    | Verkennd bodemonderzoek.....                                                  | 32        |

|          |                                                                    |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.6.3    | Verkennd asbestonderzoek en nader onderzoek minerale oliespot..... | 33        |
| 4.6.4    | Conclusie.....                                                     | 34        |
| 4.7      | Geluidhinder.....                                                  | 35        |
| 4.8      | Bedrijven en milieuzonering.....                                   | 36        |
| 4.8.1    | Wettelijk kader.....                                               | 36        |
| 4.8.2    | Onderzoek / beoordeling.....                                       | 36        |
| 4.8.3    | Conclusie.....                                                     | 37        |
| 4.9      | Externe veiligheid.....                                            | 37        |
| 4.9.1    | Wettelijk kader.....                                               | 37        |
| 4.9.2    | Onderzoek / beoordeling.....                                       | 39        |
| 4.10     | Kabels en leidingen.....                                           | 39        |
| 4.11     | Water.....                                                         | 40        |
| 4.11.1   | Inleiding.....                                                     | 40        |
| 4.11.2   | Beleidskader rijk en provincie .....                               | 40        |
| 4.11.3   | Onderzoek.....                                                     | 41        |
| 4.11.4   | Conclusie.....                                                     | 43        |
| 4.12     | Vormvrije MER.....                                                 | 43        |
| 4.12.1   | Wettelijk kader.....                                               | 43        |
| 4.12.2   | Beoordeling .....                                                  | 43        |
| 4.12.3   | Conclusie.....                                                     | 44        |
| 4.13     | Energie en duurzaam bouwen .....                                   | 44        |
| 4.13.1   | Beleid .....                                                       | 44        |
| 4.13.2   | Duurzaamheid in het voornemen.....                                 | 45        |
| 4.13.3   | Conclusie.....                                                     | 46        |
| <b>5</b> | <b>Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....</b>       | <b>47</b> |
| 5.1      | Economische uitvoerbaarheid.....                                   | 47        |
| 5.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                             | 47        |
| 5.2.1    | Vooroverleg .....                                                  | 47        |
| 5.2.2    | Ontwerpbeschikking.....                                            | 47        |
| <b>6</b> | <b>Eindconclusie .....</b>                                         | <b>48</b> |

#### Losse bijlagen:

1. **Bureau voor Stedebouw & Architectuur Wim de Bruijn**, *Mercuriusweg 1 – Delft, Toelichting ontwerp, kleuren en materialen*, 18 augustus 2017;
2. **Ecoresult**, *Natuurtoets in het kader van de Wet Natuurbescherming en Verordening ruimte; plangebied Mercuriusweg Delft*, ER20170724v02, 23 oktober 2017
3. **Aerius calculator**, kenmerk S5mhqPeJ2axv, 17 oktober 2017
4. **SyntheGra archeologie**, *Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek onder certificaat 4002 en 4003; Mercuriusweg 1 te Delft*, 17 Augustus 2017
5. **BVA Verkeersadviezen**, *Verkeersonderzoek woningbouw Mercuriusweg 1 Delft*, 4 september 2017

6. **Bureau voor Stedebouw & Architectuur Wim de Bruijn,**
  - a. Memo *Mercuriusweg Delft toelichting parkeertelling*, juni 2018
  - b. Memo *Gelijkwaardigheid bergingen*, 18 augustus 2017
7. **a. ABO milieuconsult BV,** *Verkennd bodemonderzoek volgen NEN 5740, Mercuriusweg (ong.) te Delft*, 31 juli 2017;  
**b. Infrasoil,** *Verkennd asbestonderzoek en nader onderzoek minerale olie Mercuriusweg (ong.) te Delft*, projectnr. 01.17.1637. 24 oktober 2017
8. **SPA WNP ingenieurs:** *Bouwplan Mercuriusweg 1 in Delft, Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder wegverkeerslawaaï*, rapport 21720093.R01, 11 juli 2017
9. **Hoogheemraadschap van Delftland,** *Uitvoer Watersleutel*, 06 maart 2018

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op het perceel Mercuriusweg 1 in Delft zijn momenteel dagbestedingslocatie 'De Ruimte' van Stichting Ipse de Bruggen en Stichting Trombosedienst Delft e.o. gevestigd. Het perceel bestaat uit een pand en een ruime parkeerplaats. In het pand vindt de dagbesteding plaats. Initiatiefnemer is voornemens om op de huidige parkeerplaats ten oosten van het bestaande gebouw een appartementencomplex met 71 wooneenheden te realiseren. Het plangebied bevindt zich in het noordoostelijk kwadrant van de wijk Voorhof. In de zestiger jaren van de vorige eeuw is deze wijk ontworpen als grote naoorlogse uitbreiding voor woningbouw. Het kwadrant betreft een (voormalig) bedrijventerrein en wijkt daarin af van de rest van de Voorhof. Het kleinschalig bedrijventerrein, waar Mercuriusweg 1 deel van uitmaakt, is deels binnen het plangebied van de Spoorzone opgenomen en zal gaan verkleuren naar een nieuw hoogstedelijk woongebied. Binnen het plangebied wordt een appartementencomplex gerealiseerd.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat de beoogde woonfunctie niet binnen de huidige geldende bedrijfsbestemming past. Om de bouw van het appartementencomplex met bijbehorende parkeergelegenheid planologisch-juridisch mogelijk te maken, dient te worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Op november 2016 is door de gemeente Delft een plan uitwerkingskader opgesteld waarin wordt aangegeven op welke voorwaarden de gemeente medewerking wilt verlenen. Het geeft een richtinggevend kader voor de verdere uitwerking van het plan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing biedt in combinatie met een uitgebreide omgevingsvergunning (artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo) het ruimtelijk juridisch kader voor het voornemen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich in het noordoostelijk kwadrant van de wijk Voorhof. Het ligt op 1,2 km loopafstand van het Station Delft. De planlocatie is tevens goed bereikbaar per tram en bus. In de directe omgeving van het plangebied liggen nu voornamelijk (detailhandels-)bedrijven. Naast het plangebied, aan de overzijde van de Röntgenweg, is een complex voor studentenhuysvesting gerealiseerd. De omgeving van het plangebied zal steeds meer gaan verkleuren naar een nieuw hoogstedelijk woongebied.

Het plangebied waar het appartementencomplex gerealiseerd zal worden bestaat uit de volgende kadastrale percelen: gemeente Delft, sectie O, nummer 1969, gemeente Delft, sectie O, nummer 2630 en gemeente Delft, sectie O, nummer 2629 en heeft een grootte van 3.198 m<sup>2</sup>. Het perceel zal kadastraal worden gesplitst. In onderstaande figuren is de begrenzing van het plangebied is globaal weergegeven.

Ter behoeve van het realiseren van vervangende parkeervoorzieningen voor de bestaande functies in het pand Mercuriusweg 1 zal een herinrichting van het kadastrale perceel: gemeente Delft, sectie O, nummer 1647 plaatsvinden.







*Globale ligging plangebied (in rood de gewenste ontwikkellocatie appartementen incl. parkeren, in groen herinrichting t.b.v. vervangende parkeervoorzieningen) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*



*Uitsnede kadastrale kaart*

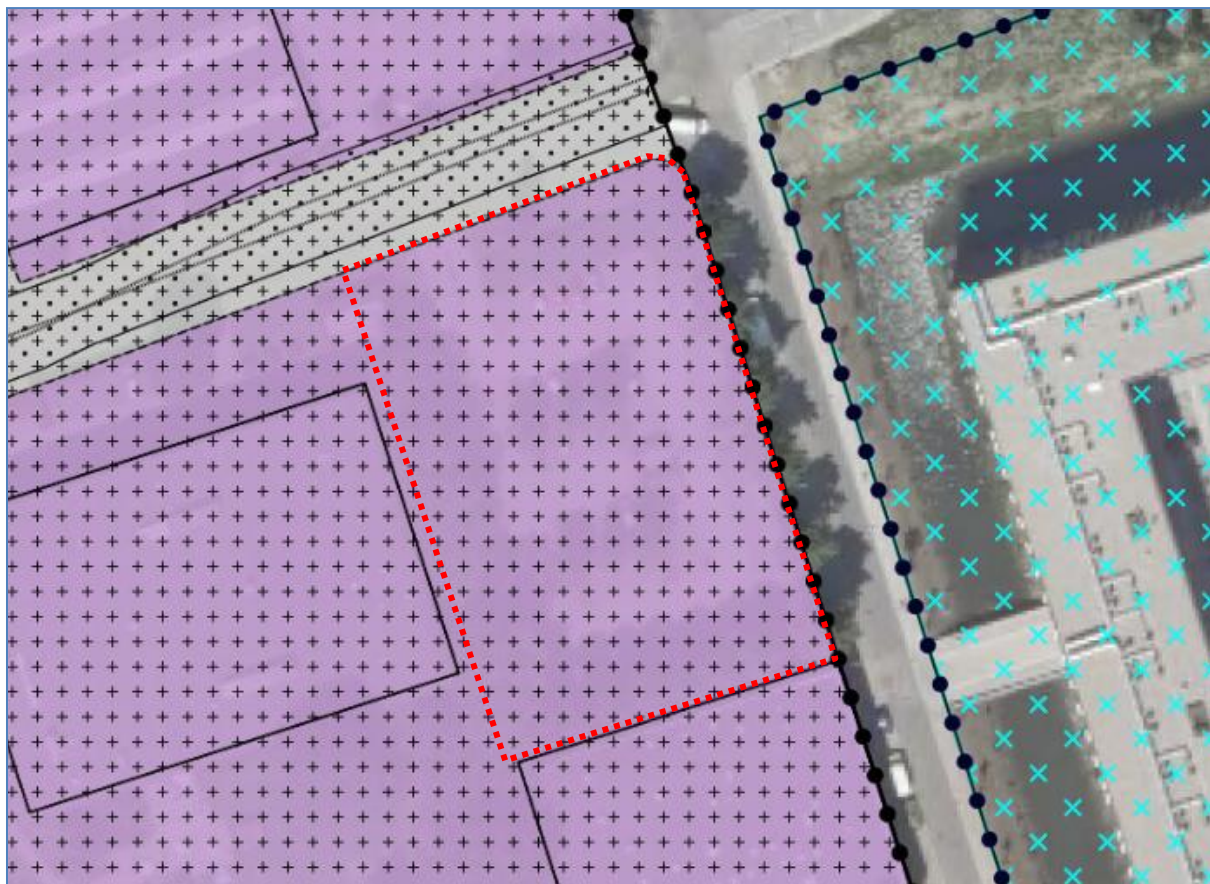
### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Voorhof'. De gemeenteraad van de gemeente Delft heeft op 6 november 2014 het bestemmingsplan vastgesteld.

In het bestemmingsplan 'Voorhof' kent het plangebied geheel de enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. Daarbij is de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' opgenomen. Op grond van de bestemming bedrijventerrein zijn de gronden bestemd voor bedrijven en bijbehorende voorzieningen. Op dit moment kent het plangebied geen bouwvlak.



Tevens is er voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'archeologie I' opgenomen. De gronden zijn hiermee medebestemd voor het behoud van archeologische waarden. Bij bouwwerkzaamheden dient aangetoond te worden hoe er wordt omgegaan met de eventuele archeologische waarden in de bodem. Deze verplichting geldt niet voor bouwwerkzaamheden die kleiner zijn dan 100 m<sup>2</sup> of graafwerkzaamheden minder diep dan 0,4 m onder het maaiveld.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Voorhof'*

#### 1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing en toelichting

Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het planologisch mogelijk maken van hetgeen in de voorgaande paragraaf is beschreven. Met een buitenplanse afwijking is het mogelijk van de vigerende bestemmingsplannen af te wijken.

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- In hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 4 beschreven;
- hoofdstuk 5 behandelt ten slotte de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.



## 2 Bestaande en toekomstige situatie

### 2.1 Historische ontwikkeling

Delft heeft zich in eerste instantie in zuidelijke richting ontwikkeld langs de Schie. Al vrij lang zijn bedrijfsmatige ontwikkelingen zichtbaar tussen de Schie en de Rotterdamseweg en vanaf 1900 ook tussen de Schie en de spoorlijn Den Haag - Rotterdam. De omgeving van locatie Mercuriusweg is dan nog polderland. Het tracé Mercuriusweg – Abtswoudseweg is als “Papsouscheweg” reeds lang aanwezig. Als afbuiging van de weg naar Schiedam is deze al in 1712 op de kaart van Delfland te vinden.

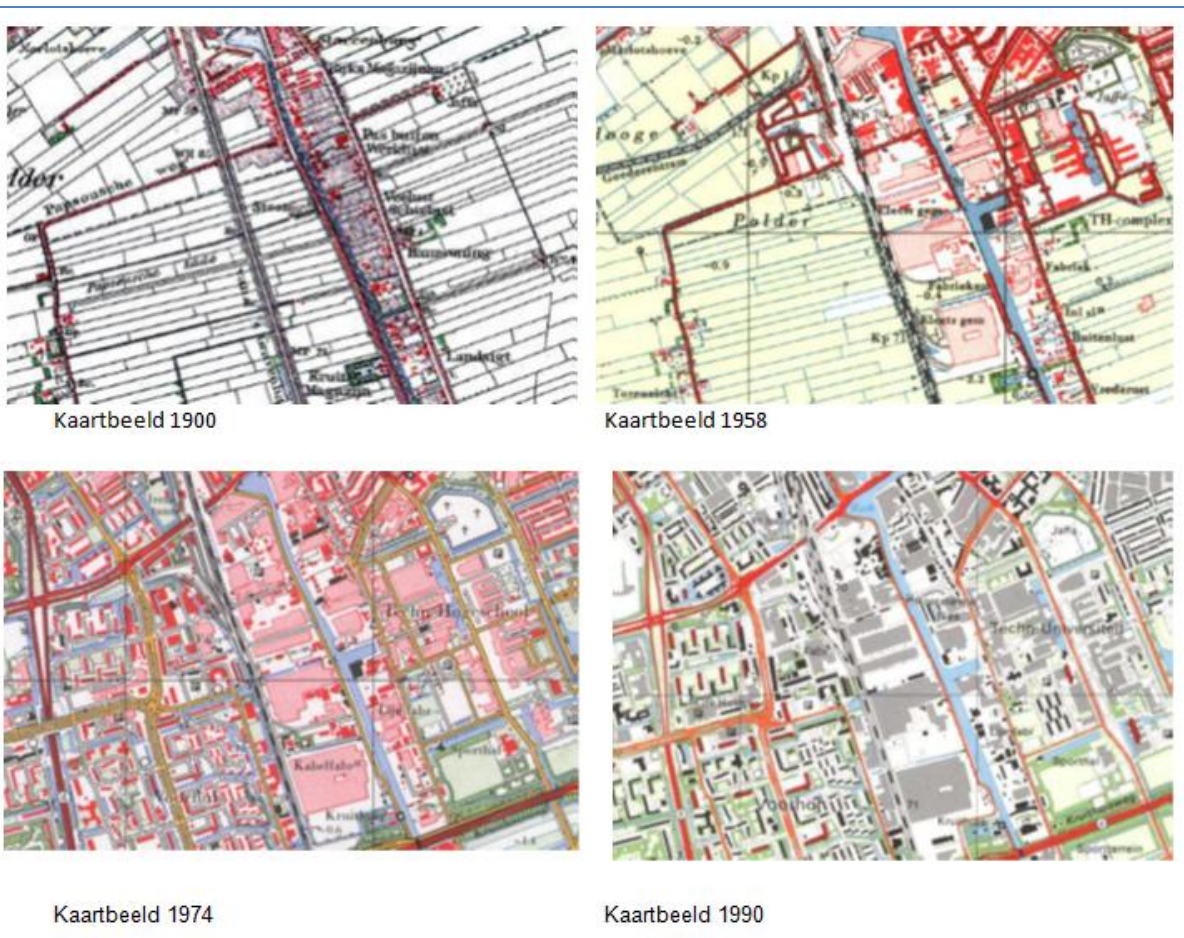
In de wederopbouwperiode na de 2e Wereldoorlog begint ook Delft met grote uitbreidingsplannen. Het Uitbreidingsplan Voorhof gaat uit van een zogenaamde Tabula Rasa, het ‘onbeschreven blad papier’. De gehele wijk is integraal met zand opgehoogd en daarmee is de onderliggende polderverkaveling uitgewist. Geheel naar de ideeën van die tijd is Voorhof als één concept ontworpen met herhaalde stempelstructuur. De Papsouscheweg is in door stedenbouwkundige Van Embden ontworpen structuur wel uitgespaard en terug te vinden in het huidige Poptapark en de Mercuriusweg – Abtswoudseweg.

De Papsouwselaan en de Martinus Nijhofflaan hebben wanden van gemengde bebouwing met voorzieningen. Achter de wand van de Papsouwselaan is een bedrijventerrein tot aan het spoor, de ‘Mythologiebuurt’. Het bedrijventerrein dat oorspronkelijk ook verbindingen met het spoor heeft, is opgezet met vrijstaande bedrijfsgebouwen, parkeer- en opslagterreinen en expeditiestraten.

Inmiddels is het oostelijk deel van het bedrijventerrein opgegaan in de Spoorzone/Nieuw Delft. Binnen het gedeelte waarin de Mercuriusweg zich bevindt is de opzet met expeditiestraten grotendeels nog aanwezig en zal daardoor een rol spelen bij de stedenbouwkundige mogelijkheden nu het gebied gaat verkleuren naar gemengd hoogstedelijk (woon)gebied.







## 2.2 Bestaande situatie

### Wijk Voorhof

De wijk Voorhof is ontworpen als grote naoorlogse uitbreiding voor woningbouw. De Voorhof is een typische jaren zestig wijk met veel hoge flats in een groene omgeving. De woningdichtheid is daardoor hoog.

De Provincialeweg N470 dient als hoofdontsluitingsweg. De Buitenhofdreef en de Voorhofdreef fungeren als de wijkontsluitingswegen en sluiten aan op de Provincialeweg via de Kruithuisweg. De beide dreven zijn onderling met elkaar verbonden via de Martinus Nijhofflaan. De wijk is opgebouwd uit een aantal woningbouwstempels die meermalen in het gebied herhaald zijn. De structuur langs de hoofdwegen is ruimer van opzet dan de woningbouwstempels. Dit deel bestaat uit losse elementen in het groen langs deze wegen. Langs deze wegen zijn ook maatschappelijke voorzieningen zoals scholen en kerken aanwezig. Langs de Papsouwselaan-Martinus Nijhofflaan zijn commerciële voorzieningen geconcentreerd.

### Buurt Voorhof Noordoost

In Voorhof Noordoost is zowel bedrijvigheid als woningbouw te vinden en kan daarmee gekenschetst worden als een gemengd stedelijk milieu. Vanouds is hier kleinschalige bedrijvigheid te vinden met een gemengd karakter. In het gebied is een ondernemersvereniging actief en bestaan er in de diverse appartementencomplexen VVE's. Het gebied is direct grenzend aan het Spoorzone-gebied dat volop in ontwikkeling is.





### Planlocatie

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Mercuriusweg en de Röntgenweg. In de huidige situatie in gebruik als parkeerplaats ten behoeve van Stichting Ipse de Bruggen. Het parkeerterrein is ruim bemeten voor deze functie. Het parkeerterrein heeft een groene, maar verloederde uitstraling. Voor een aanzicht van de planlocatie wordt verwezen naar onderstaande afbeeldingen.



*Aanzicht plangebied (bron: Google streetview)*

De realisatie van woningen past binnen de gewenste transformatie van dit gebied. De gewenste eindsituatie is een gemengd gebied met wonen en bedrijven. Schuin tegenover de projectlocatie bevindt zich een vestiging van een supermarkt. Direct ten oosten van de projectlocatie bevindt zich het gebouw “X-ray”, een studentenhuysvesting. Op korte afstand van het plangebied bevindt zich de gestapelde woningen uit de jaren 60.





### 2.3 Toekomstige situatie

Initiatiefnemers zijn voornemens om in het plangebied een appartementencomplex te realiseren met 71 wooneenheden met parkeergelegenheid. Deze woningen zijn verdeeld over 6 bouwlagen en een verhoogde kop met nog eens 2 bouwlagen. De bouwlagen in de kop bestaan uit 4 wooneenheden per bouwlaag en in het overige deel van een verdieping worden 10 wooneenheden gerealiseerd. In het complex zijn vijf woningtypen te onderscheiden met verschillend gebruiksoppervlak en indeling. Verwezen wordt naar de toelichting en plattegronden van de architect van het nieuw te realiseren gebouw (zie bijlage 1).



*Gewenste nieuwe situatie.*



*Vogelvlucht impressie nieuwbouw*

Rondom en gedeeltelijk onder het gebouw worden nieuwe parkeerplaatsen aan gelegd voor zowel de bewoners als de bezoekers van de dagbesteding van Ipse de Bruggen. Tevens wordt bij de

ontwikkeling nagestreefd zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden. De lindes langs de Röntgenlaan kunnen met dit plan behouden blijven.

## 2.4 Stedenbouwkundige verantwoording

De locatie sluit qua stedenbouw aan bij de kenmerken in de omgeving. Zoals hieronder is weergegeven, is de planlocatie gepositioneerd langs de groene schakel tussen het park aan de Poptahof en de campus van de TU Delft.

De hoofdropzet van de wijk Voorhof Noordoost bestaat uit vrijstaande bedrijfsgebouwen met zeer verschillende uitstraling, open terreinen voor parkeren en opslag en een systeem van expeditiestraten. De planontwikkeling van Mercuriusweg 1 is een eerste stap in het verdichten van de buurt, die niet integraal maar gefaseerd zal plaatsvinden. Het appartementencomplex wordt in de ruimte geplaatst, waarbij de positionering van het pand zorgvuldig is gekozen ten opzichte van de bestaande bebouwing.

De vormgeving van het gebouw zal aansluiten bij de architectuur van de gebouwen in de omgeving. Door de kop van het gebouw te verhogen, deze te “splijten” in twee afzonderlijke bouwmassa’s, en door een speelse verdeling van de raamverdeling ontstaat er een stedenbouwkundig accent. Het verhoogde gedeelte van het gebouw zal gericht zijn op de Mercuriusweg.

Een groot aantal appartementen zal worden voorzien van een balkon. Appartementen aan de westzijde op de eerste verdieping, zullen gerealiseerd worden met een terras. Voorts is in het ontwerp rekening gehouden met daktuinen.

De uitritten komen uit op de laan, en niet op de groene schakel. Het ontwerp voorziet erin de bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden. De bomen aan de rand van de projectlocatie blijven gehandhaafd, de bomen in het midden van de projectlocatie zullen worden vernieuwd.

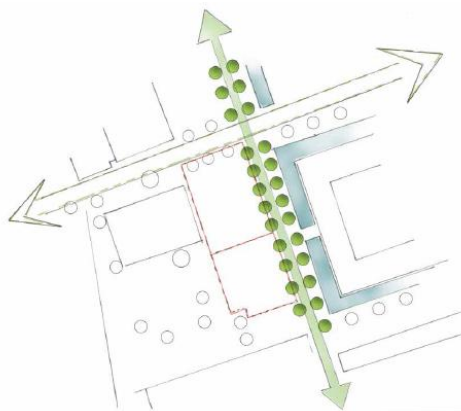


Locatie is gepositioneerd langs belangrijke groene schakel: Fietsroute/looproute met groenstructuur/park



*Ligging locatie langs groene schakel.*

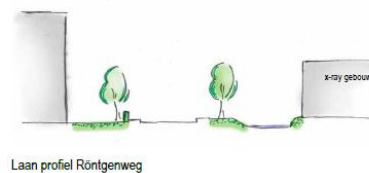
Versterken van laanstructuur haaks op de groene schakel



Uitritten komen uit op de laan en niet op de groene schakel



Transformatie straatprofiel



*Stedenbouwkundige opzet*



## 3 Beleidskader

### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle stedelijke ontwikkelingen dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

#### Conclusie

Het initiatief dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De beoordeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt behandeld in paragraaf 3.1.3.



### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- veiligheid rond rijksvaarwegen;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### Conclusie

Het bouwen van het appartementencomplex aan de Mercuriusweg 1 in Delft, valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

In het Bro is bepaald dat:

*“ De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. ”*





Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dienen een aantal vragen beantwoord te worden (bron: infomil.nl).

*1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?*

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

*'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Op basis van vaste jurisprudentie geldt voor wonen, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In voorliggende geval is sprake van het realiseren van de 71 woningen. Er is met voorliggend voornemen dan ook sprake van een stedelijke ontwikkeling.

*2. Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?*

Om te beoordelen of er sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling moet beoordeeld worden of er sprake is van nieuw ruimtebeslag. Hiervan is in het beginsel sprake als er meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Er is met voorliggend voornemen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling met nieuw ruimtebeslag.

*3. Voorziet de ontwikkeling in een behoefte?*

Voorliggend plan betreft het bouwen van een complex met 71 appartementen voor 1- of 2-persoonshuishoudens. Voor de behoefte aan deze nieuwe woningen is gekeken naar de Woonvisie Delft 2016 - 2023. De woonvisie is opgesteld in samenwerking met de partners in stad en met regio. Een evenwichtige woningmarkt is een regionale opgave. Er is bij het bepalen van vraag en aanbod naar woningen is dan ook verder gekeken dan de stad alleen. Binnen de regio Haaglanden is daarom gekeken naar het woningaanbod van buurgemeenten. De visie zat in op een betere spreiding van woningtypes over de woningmarktregio Haaglanden. Op deze wijze zal er in Delft, maar ook in andere gemeenten, een betere balans ontstaan tussen vraag en aanbod

Typering woonvoorraad

De Delftse woningvoorraad bestaat uit bijna 50.000 woningen (49.199). Tweederde (66%) bestaat uit meergezinswoningen en 34% zijn eengezinswoningen. Het merendeel van de meergezinsvoorraad bestaat uit portiekwoningen (11% van het totaal). Het gros van de woningen is gebouwd in de naoorlogse jaren 1965 tot 1974 (24%) en in de jaren '80.

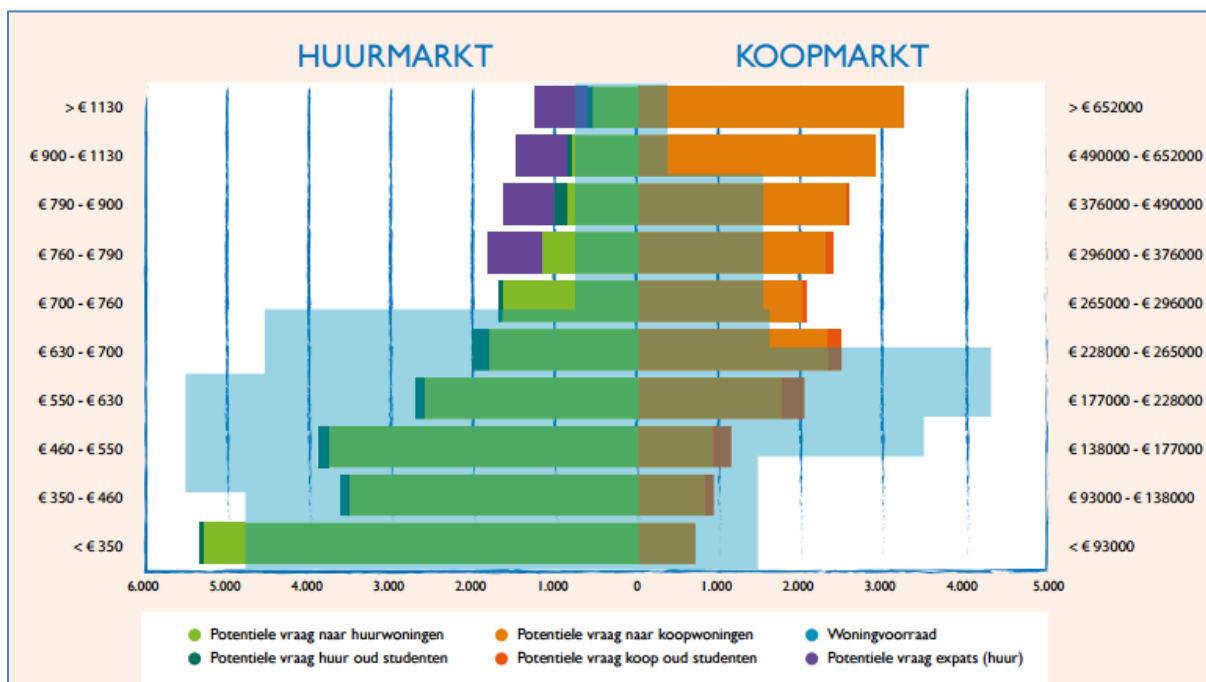
Ontwikkeling voorraad

Afgelopen jaren zijn jaarlijks gemiddeld zo'n 400 reguliere woningen (zelfstandige woningen, exclusief studentenhuysvesting) toegevoegd. Komende jaren zijn er plannen voor ruim 7.500 woningen. Van de



7.500 woningen zitten er in de harde plannen tot 2023 ongeveer 2700 reguliere woningen en 1100 studentenwoningen.

### Balans in vraag en aanbod



Overzicht vraag en aanbod (bron: Woonvisie Delft 2016-2023)

De analyse laat zien dat er meer goedkope woningen zijn dan de omvang van de doelgroep die hierop is aangewezen. Gezien de behoefte kent de Delftse woningmarkt tekorten in het midden en dure segment. Voor een betere balans is een stevige verschuiving naar middelduur en duur nodig. Het trendscenario laat een jaarlijkse groei van dit segment zien van 320 woningen. Het prognosescenario gaat uit van een jaarlijkse groei van 400 woningen in het middeldure segment.

Hiernaast laten de trend- en prognoses scenario's een jaarlijkse groei van respectievelijk 330 en 460 dure koopwoningen zien. Het marktruimtemodel laat zien dat er met name in het topsegment ruimte is.

De verdeling over huur en koop in het middeldure segment is lastig te voorspellen. Liberalisering van sociale huurwoningen, flexibilisering van woon- en werkcarrières en beperking van kredietmogelijkheden zijn enkele markt- en renteontwikkelingen die de vraag naar huurwoningen vergroten. Daarentegen leidt een lage rentestand tot een vergroting van de vraag naar koopwoningen. Op korte termijn is de vraag naar koopwoningen groter; op lange termijn wordt hierin een verschuiving verwacht. In de prognoses wordt hier een verdeling gehanteerd van 50-50 tussen huur en koop.

### Opgave

Resteert een opgave in (ver-)nieuwbouw van 1.200 tot 1.800 woningen in het middeldure huur- en koopsegment (exclusief studentenhuusvesting). Getalsmatig is toevoegen van minimaal 10% van de nieuwbouwproductie met middeldure huur noodzakelijk. Omdat er ook een kwalitatieve opgave ligt, is de ambitie om 20% toe te voegen. Dit is het streefcijfer. In de huidige plannen zijn nog weinig woningen in de vrije sector huur gepland. Daarnaast gaat de gemeente Delft locaties benoemen die zich bij uitstek lenen voor een woonmilieu met middeldure huursegment en woonmilieus die zich lenen voor het dure segment. De verhouding in de Delftse woonvoorraad (exclusief studentenhuusvesting) in



2030 wordt dan 33% sociaal, 13% vrije sectorhuur en 53% koop. Op deze wijze past de woningmarkt beter bij de onderwijs- en arbeidsmarkt.

Tot en met 2023 moeten er volgens de trendscenario's nog minimaal 1300 vrije sector huurwoningen en 3700 koopwoningen gerealiseerd worden. Een deel hiervan zit al in de reeds geplande bouw, er zijn bij het opstellen van de visie waren er 3680 huur en koopwoningen gepland in Delft. Dat betekent dat er nog 1.320 woningen bij moeten komen.

De 71 appartementen die binnen het plangebied gerealiseerd worden zullen als huurwoningen een in de markt worden gezet. Hiermee voorziet het voornemen in een invulling van de behoefte die er in Delft ligt om voldoende woningen te realiseren voor de toekomst. De ontwikkeling is in lijn met de woonvisie en voorziet daarmee aan de gemeentelijke en regionale behoefte.

### Conclusie

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Voorliggende ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Derhalve kan gesteld worden dat er voldaan wordt aan de eisen van zorgvuldig ruimtegebruik.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Verordening Ruimte 2014**

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de daarbij horende Verordening Ruimte 2014 zijn de ruimtelijke doelstellingen en belangen van de provincie Zuid-Holland vastgelegd. In 2016 is de PRS en daarbij horende Verordening ruimte geactualiseerd.

Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

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

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit.

### Wonen

De provincie wil dat wordt voorzien in de maatschappelijke vraag naar woningen. Die vraag ontwikkelt zich sinds enkele jaren onomkeerbaar door structurele demografische ontwikkelingen. De groei ontstaat door buitenlandse migratie en de trek van jongeren naar universiteits/hbo-steden. Als gevestigde migranten en afgestudeerden weer verhuizen, dan vindt dat vaak plaats in of rond de stad waar ze zich eerder vestigden, omdat daar inmiddels het sociale netwerk en/of het werk zich bevindt.

Door de vergrijzing wordt het aandeel ouderen groter. Ook blijven ouderen langer zelfstandig wonen. Door dit alles blijft het aantal huishoudens aanzienlijk groeien en betreft die groei per saldo bijna uitsluitend huishoudens met één inkomen. Die groep zoekt naar betaalbare woningen bij bestaande voorzieningen. Door het voorgaande vindt huishoudensgroei voor het overgrote deel plaats in de stedelijke agglomeratie.



Woningbouw zal voor het grootste deel plaats moeten vinden in de stedelijke agglomeratie. Maar ook daarbuiten is er bouwbehoefte. Het grootste deel van de bouwbehoefte betreft woningen in een centrumstedelijk, buitencentrum- of centrumdorps milieu.

Het accent van de bouwbehoefte op stads-en dorpscentra en hun directe omgeving, past goed bij de ruimtelijk gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland. Als op die plaatsen wordt gebouwd, kunnen voorzieningen beter worden benut of versterkt (HOV), de leefbaarheid en agglomeratiekracht worden versterkt en de groene ruimte worden gespaard.

Door de structurele veranderingen in de behoefte is de afzet van de woningbouw waarin de huidige plannen voorzien niet altijd zeker. Veel plannen zijn hard nodig om de benodigde productie te halen. Maar ook zal in een deel van die plannen prijsklasse en/of woonmilieu moeten worden aangepast op de actuele regionale behoefte, opdat de woningen ook afgezet zullen worden en het woningtekort kan worden ingelopen. Gemeenten en regio's zijn aan zet, met als primaire partners corporaties en ontwikkelaars. Regionale samenwerking en onderlinge afstemming zijn nodig. Daarmee wordt voorkomen dat partijen op elkaar wachten met het aanpassen van plannen. De uitgangssituatie verschilt per regio. Wij geven in het Programma ruimte regiospecifieke hoofdlijnen voor actualisering van regionale visies. Als plannen niet voor de planhorizon van deze visie (2030) tot ontwikkeling komen, is heroverweging van bestemmingsplannen aan de orde.

### Conclusie

Het plan biedt met het toevoegen van woonruimte in binnenstedelijk gebied met goede aansluiting op het OV een passende invulling aan het provinciaal beleid. Met het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking van het Rijk wordt ook voldaan aan de provinciale eisen die wordt gesteld aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Ruimtelijke structuurvisie Delft 2030**

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

Met deze Structuurvisie zet de gemeente de koers uit voor het ruimtelijk orderingsbeleid in de komende decennia. De Structuurvisie is niet bedoeld als blauwdruk voor de toekomst. De gemeente Delft wil met de Structuurvisie een inspiratiebron bieden voor het nemen van nieuwe initiatieven en het inpassen van toekomstige ontwikkelingen in de stad. Tegelijkertijd geeft de Structuurvisie de ruimtelijke principes aan die sturend zullen zijn bij het nemen van beslissingen over de verdere ontwikkeling van de stad. De Structuurvisie vormt daarmee het toetsingskader voor het initiëren, beoordelen afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen. De Structuurvisie is voor de Gemeente ook de grondslag voor het verhalen van kosten op basis van de grondexploitatiewet. De ruimtelijke consequenties van sectorale beleidsvisies zijn geïntegreerd in de Structuurvisie. Voor de periode tot 2030 is de Structuurvisie daarmee kaderstellend.

Als stad wil de gemeente vitaal blijven en de positie in de Randstad verder wil versterken dan is het nodig dat, zij het beperkt, er gebouwd blijft worden. Dit doet de gemeente door in bepaalde gebieden in de stad de bebouwing te intensiveren en andere gebieden, die aan vernieuwing toe zijn, aan te passen aan de eisen van deze tijd (transformeren). Dat wordt zodanig gedaan dat daarbij de ruimtelijke kernkwaliteiten van Delft verder worden versterkt, verrijkt en aangescherpt.



Delft zal zorgvuldig, slim en duurzaam omgaan met de ruimte in de stad. Dat kan door meer te doen met dezelfde ruimte, door te kiezen voor het stapelen van functies, hoogbouw, groene daken, meervoudig ruimtegebruik en door te bouwen over infrastructuur. Tegelijkertijd zal de ruimtewinst die hierdoor ontstaat benut worden door elders in de stad de kwaliteit en omvang van de (groene) buitenruimte te vergroten.

### Conclusie

Het onderhavig initiatief betreft een inbreidingslocatie en sluit daarmee aan bij de visie van de gemeente Delft. Door gestapelde woningen met (gedeeltelijk) daaronder parkeervoorzieningen te realiseren worden functies gestapeld. Met deze ruimtewinst blijft er ruimte over voor bijvoorbeeld groen. Direct in het plangebied wordt dit bijvoorbeeld gerealiseerd door het behouden van de bestaande bomen langs de Röntgenweg.

### **3.3.2 Woonvisie Delft 2016 - 2023**

De woonvisie is reeds besproken in paragraaf 3.1.3.





## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, verkeer en parkeren, de milieuaspecten en water aan bod.

### 4.1 Flora en Fauna

#### Wet Natuurbescherming

De natuurbescherming is in Nederland per 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is een samenvoeging van de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De wet omvat de gebiedsbescherming en soortenbescherming in Nederland.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt voor de betreffende ontwikkeling toegelicht welke maatregelen genomen moeten worden om schadelijke effecten ten aanzien van mogelijk aanwezige beschermde planten en dieren te voorkomen. Deze maatregelen voorkomen overtreding van de Wet natuurbescherming.

#### 4.1.1 Natuurtoets in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte

Door Ecoresult B.V. is een natuurtoets uitgevoerd voor de voorgenomen ontwikkeling van appartementen in het plangebied aan de Mercuriusweg (zie bijlage 2). Het onderzoeksgebied van het onderzoek is overigens ruimer dan voorgenomen ontwikkeling. De werkzaamheden kunnen schadelijke effecten hebben op beschermde soorten en natuurgebieden. Wet- en regelgeving voor flora, fauna en natuurgebieden kan hierdoor worden overtreden. De natuurtoets zoomt in op de (mogelijke) effecten door de activiteiten en op welke wijze gehandeld kan worden.

Naar aanleiding van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden zullen aantasten. De meest dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn Solleveld & Kapittelduinen op ca. 12 km afstand. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing is niet nodig;
- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Belangrijke weidevogelgebied. Het dichtstbijzijnde gebied dan onderdeel uitmaakt van het NNN is het compensatiegebied nabij Delfgauw (op ca. 3 km afstand). Op iets grotere afstand (op ca. 3,5 km) liggen de poldergebieden ten zuiden van Delft. Het poldergebied in Midden-Delfland is aangewezen als belangrijk weidevogelgebied. Het gebied is gelegen op een afstand van ca. 3 km van het plangebied en is daarmee het meest nabij gelegen. Aanvullend onderzoek is gezien deze afstanden niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig;
- Aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten in het plangebied is redelijkwijs uitgesloten. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden;
- Het plangebied en de directe omgeving hiervan kunnen potentieel geschikt zijn als voortplantingsplaats voor algemene vogelsoorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd



zijn. In gebruik zijnde nesten mogen in principe nooit worden verstoord. Door onder andere buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart – 15 augustus) te werken zijn schadelijke effecten op nesten van algemene vogels te voorkomen.

- Het initiatief betreft herontwikkeling van het parkeerterrein. Op deze locatie is geen bebouwing aanwezig en in de aanwezige bomen zijn geen boomholten aanwezig waardoor potenties voor verblijfplaatsen afwezig zijn. Negatieve effecten op mogelijk aanwezige vaste rust- en verblijfplaatsen van omringende bebouwing zijn op voorhand uitgesloten. Het gewenste woongebouw wordt gerealiseerd op een afstand van minimaal 20 meter tot de bestaande bebouwing waardoor geen externe werking aanwezig is. Het plangebied is potentieel geschikt als vliegroute maar is op voorhand niet essentieel. Ten aanzien van het voornemen zijn negatieve effecten op vleermuizen uitgesloten.
- Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde faunasoorten waarvoor in de provincie Zuid-Holland een vrijstellingsbesluit van kracht is. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

#### **4.1.2 Conclusie**

Op basis van de het onderzoek van Ecoresult kan worden geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling geen negatieve gevolgen zal hebben voor eventueel aanwezige en beschermde flora en fauna soorten. Ook heeft het voornemen geen negatieve invloed op de natuurgebieden in de nabijheid van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat flora en fauna geen belemmering vormen door de gewenste ontwikkeling van het appartementencomplex.

## **4.2 Stikstofdepositie**

### **4.2.1 Beleid en onderzoek**

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning dient de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt worden. Op 1 juli 2015 is de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden. In de Programmatische Aanpak Stikstof werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen (ontwikkelruimte) mogelijk te maken. Vanaf 1 juli 2015 kunnen meldingen worden gedaan en Natuurbeschermingswetvergunningen onder de PAS worden aangevraagd bij de provincies gebruikmakende van het rekeninstrument AERIUS Calculator.

Voor een uitbreiding van een bestaande activiteit zonder vergunning of ontwikkeling van een nieuwe activiteit dient de stikstofdepositie van de beoogde situatie berekend te worden. Toetsing van de stikstofdepositie kent de volgende grenswaarden:

1. een meldingsgrens van 0,05 mol/ha/jaar. Een stikstofdepositie kleiner dan de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar is vergunningsvrij en hoeft daarnaast niet gemeld te worden;
2. een vergunningsplichtgrens van 1 mol/ha/jaar. Een stikstofdepositie tussen de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar en de vergunningplichtgrenswaarde van 1 mol/ha/jaar heeft een



meldingsplicht. Een stikstofdepositie boven de grenswaarde van 1 mol/ha/jaar is vergunningsplichtig.

Afhankelijk van de actuele stand van zaken en de overgebleven ontwikkelruimte kan per Natura 2000-gebied de vergunningsplichtgrens worden verlaagd van 1 mol/ha/jaar naar 0,05 mol/ha/jaar. De actuele stand van zaken per Natura 2000-gebied is te vinden op:

<http://pas.bij12.nl/content/mededeling-over-de-ruimte-voor-meldingen>.

In de PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waarbinnen ten minste één stikstofgevoelig habitattype voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof.

#### 4.2.2 Onderzoek

Onderhavig initiatief biedt ruimte voor de realisatie van 71 appartementen aan de Mercuriusweg te Delft. Het plangebied bevindt zich ruim op ca. 12 km van een Natura 2000-gebied. Met deze afstand en de ligging in het bestaand stedelijk gebied van Delft zal de verkeersaantrekkende werking niet van invloed zijn, wel is deze meegenomen in de Aerius berekening. De uitstoot van stikstof van de woningen zelf kan worden bepaald volgens emissiefactoren zoals gegeven in de Aerius factsheets (<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/ruimtelijke-plannen-emissiefactoren/17-03-2017>). In bijlage 3 is de concrete aerius-berekening ten behoeve van voorliggende ontwikkeling opgenomen.. Hierin wordt een NO<sub>x</sub> uitstoot van een appartement van 1,11 kg NO<sub>x</sub> per jaar opgegeven. De NH<sub>3</sub> emissie is als nihil beschouwd. Uitgaande van een totale uitstoot van 79 kg NO<sub>x</sub> en geen bijdrage aan de uitstoot voor NH<sub>3</sub> wordt met Aerius Calculator een bijdrage <0,01 mol/ha/jaar berekend op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositiebijdrage valt daarmee, onder de meldingsgrens van 0,05 mol/ha/jaar.

#### 4.2.3 Conclusie

De stikstofdepositiebijdrage door ontwikkeling van het plan aan de Mercuriusweg bedraagt <0,01 mol/ha/jaar en valt daarmee onder de meldingsgrens van 0,05 mol/ha/jaar. Het aspect stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor het initiatief.

### 4.3 Cultuurhistorie en archeologie

#### 4.3.1 Cultuurhistorie

De omgeving van het plangebied is een na de 2<sup>e</sup> Wereldoorlog ontwikkeld. Daarbij is het gehele gebied integraal met zand opgehoogd, waarmee de onderliggende polderverkaveling uitgewist. Op het perceel zijn derhalve geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het pand direct ten oosten van de planlocatie is in het geldende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. De ontwikkeling van de projectlocatie sluit aan bij de stedenbouwkundige karakteristiek van dit wederopbouwland. De welstandscommissie heeft de plannen beoordeeld en goedgekeurd. Het belang van de cultuurhistorie is derhalve betrokken bij dit plan.

#### 4.3.2 Archeologie

##### Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het



archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

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

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

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

#### **4.3.3 Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek**

Door Synthesgra B.V. is een archeologisch bureauonderzoek (BO, protocol 4002) in combinatie met een verkennend booronderzoek (IVO-O, protocol 4003) uitgevoerd op het terrein aan de Mercuriusweg 1 in Delft (zie bijlage 4).

Op de Archeologische Beleidsadvieskaart van de gemeente Delft geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van afzettingen van de Gantel Laag in het plangebied. Deze afzettingen zijn ontstaan ten tijde van een periode van transgressie vanaf circa 500 v. Chr. Na de actieve fase van de geul vormden de verlaten beddingen hooggelegen gebieden in een verder nat landschap, waardoor het tijdens de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen aantrekkelijke woonlocaties vormden.

Het plangebied ligt op een zone van dekafzettingen. Op de historische kaarten is te zien dat in het plangebied geen bebouwing aanwezig is. Ook is op de oudst geraadpleegde kaart uit 1811-1832 te zien dat het plangebied niet aan een weg ligt. Daarom geldt voor het plangebied een lage verwachting op het voorkomen van bebouwing uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Wel kunnen off-site structuren uit deze periode in het plangebied aanwezig zijn.

Tijdens het archeologische veldonderzoek is in de boringen geen duidelijke bodemvorming aangetroffen. In boringen 1, 2 en 4 is de voormalige bouwvoor aangetroffen, waarschijnlijk uit de periode van voor de ontwikkeling (en ophoging) van dit gebied, welke volgens eerder onderzoek heeft plaatsgevonden in de jaren zestig. De onderkant van deze bouwvoor lijkt te zijn vermengd met de top van de Gantel Laag, gezien de vermenging met zand tussen de bouwvoor en de deklaag. Daarom kan de verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de nieuwe tijd aan te treffen voor de delen in het plangebied met dek-afzettingen naar laag worden bijgesteld.

In boringen 3 en 5 lijken wel geulafzettingen aanwezig. Ook liggen deze boorpunten relatief hoog in het maaiveld. Echter is hier geen bouwvoor of cultuurlaag aangetroffen. Daarom kan ook de verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de nieuwe tijd aan te treffen in deze delen van het plangebied naar laag worden bijgesteld.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.



#### 4.3.4 Conclusie

Uit het verkennend archeologisch bureau- en veldonderzoek is naar voren gekomen dat de verwachtingswaarde voor vinden van archeologische resten in het gebied naar laag kan worden bijgesteld. De kans is klein dat de voorgenomen ontwikkeling eventueel aanwezig archeologische resten negatief zal beïnvloeden. Er is geen aanleiding tot nader onderzoek. Het voornemen is in het kader van het aspect archeologie uitvoerbaar.

### 4.4 Verkeer en parkeren

#### 4.4.1 Verkeer

Het plangebied is via de Papsouwselaan, de Voofhofdreef en de N470 goed ontsloten op het rijkswegennet (A13). Over de Westlandseweg rijden diverse buslijnen.

De planlocatie zal in de nieuwe situatie ontsloten worden via de Röntgenweg.

#### 4.4.2 Verkeersafwikkeling

Als gevolg van de realisatie van de appartementen in het plangebied op het perceel aan de Mercuriusweg zal de verkeersgeneratie van deze locatie wijzigen en zal er mogelijk een effect zijn op de verkeersafwikkeling op wegen en kruispunten in de directe omgeving.

BVA verkeersadviezen heeft een notitie (bijlage 5) opgesteld waarin de te verwachten verkeerskundige effecten als gevolg van de functiewijziging zijn beschreven. De notitie bestaat uit een prognose van de te verwachten verkeersgeneratie en de bijbehorende verkeersstromen ten gevolge van de geprojecteerde woningen. Hierbij is uitgegaan van een worst case scenario. Het is waarschijnlijk dat de studie hiermee een overschatting van de verkeersgeneratie weergeeft. Omdat deze verkeersbewegingen het omliggende lokale wegennet gaan belasten, is het effect van deze toename van verkeer doorgerekend en vastgesteld of de verkeerstoename (negatieve) invloed heeft op de verkeersafwikkeling in de directe omgeving.

#### Resultaat:

Ten tijde van het onderzoek van BVA was nog uitgegaan van een ontwikkeling met koopappartementen in het dure en het middensegment. Op basis van de kengetalen van het CROW zal de woningbouwontwikkeling maximaal leiden tot circa 500 extra autoritten per etmaal. Nu ontwikkelaar voornemens is om de appartementen in de verhuur te brengen, is dit aantal ritten een overschatting. De kencijfers van huurappartementen (midden/duur) zijn lager dan die voor vergelijkbare koopwoningen.

De ritten zullen allemaal de Röntgenweg belasten en zich vervolgens verdelen over het wegennet (Industriestraat, Mercuriusweg en Papsouwselaan (en verder)). Voor de maatgevende periode is het avondspitsuur bepaald en er wordt in deze periode een toename van het aantal verkeersbewegingen van 60 autoritten voorzien. Deze 60 autoritten belasten in meer of mindere mate de kruispunten Mercuriusweg – Röntgenweg, Mercuriusweg – Papsouwselaan en Industriestraat – Papsouwselaan.

Uit berekeningen blijkt dat er op geen enkele locatie afwikkelingsproblemen worden verwacht als gevolg van de toename van de verkeersintensiteit. Hierbij merken wij op dat er is uitgegaan van een worst case scenario. Met betrekking tot het aantal gegenereerde autoritten voor de woningen is het maximum aantal aangehouden en daarnaast is uitgegaan dat alle voertuigen die nu het bestaande perceel als parkeerplaats gebruiken, ook in de toekomst nog aanwezig zullen zijn.





Het voornemen om het appartementencomplex te realiseren zal dan ook niet leiden tot verkeerstechnische problemen.

#### 4.4.3 Parkeren

Op basis van de Kadernota Parkeerbeleid Delft dient het parkeervraagstuk bij nieuwe ontwikkelingen primair door de ontwikkelende partij op de eigen terrein te worden opgelost. Het plan voorziet in een parkeervoorziening met 71 parkeerplaatsen binnen het plangebied en een aangepaste inrichting van het naast gelegen terrein van Ipse de Bruggen en de Trombosedienst.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als de parkeerplaats ten behoeve van het pand Mercuriusweg 1 waarin onder ander Ipse de Bruggen en de Trombosedienst zijn gevestigd. Met de ontwikkeling van het appartementencomplex komt de functie van het terrein als parkeergelegenheid voor deze functies te vervallen. De voor de Ipse de bruggen en de Trombosedienst benodigde parkeercapaciteit zal daarom buiten het plangebied gecompenseerd worden. Achter het gebouw Mercuriusweg 1 zullen daarom 13 nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van de huidige functies van het pand. Daarnaast zal het voorterrein, grenzend aan de Mercuriusweg opnieuw worden ingericht om te zo plaats te kunnen bieden aan 18 parkeerplekken..

Om de parkeerbehoefte van het nieuwe appartementencomplex te kunnen bepalen, zal gebruik gemaakt moeten worden van de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen 2018' (vastgesteld 24 april 2018). Voor voorliggend initiatief is de parkeerbehoefte aan de hand van deze normen als volgt berekend:.

#### PARKEERNORMEN 2018

| <b>Mercury - woongebouw</b>                      | <b>aantal</b> | <b>parkeer-norm</b> | <b>aandeel bezoeker</b> | <b>eenheid</b> | <b>totaal benodigd</b> | <b>aandeel bezoeker</b> |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------------|-------------------------|----------------|------------------------|-------------------------|
| Woning 40-60 m2                                  | 0             | 0,8                 | 0,2                     | per woning     | 0,0                    | 0,0                     |
| Woning 60-90 m2                                  | 60            | 1,1                 | 0,2                     | per woning     | 66,0                   | 12,0                    |
| Woning 90-130 m2                                 | 11            | 1,3                 | 0,2                     | per woning     | 14,3                   | 2,2                     |
| Woning > 130 m2                                  | 0             | 1,4                 | 0,2                     | per woning     | 0,0                    | 0,0                     |
| <b>Totaal</b>                                    | <b>71</b>     |                     |                         |                | <b>80,3</b>            | <b>14,2</b>             |
| <b>Mercuriusweg 1 - bedrijfsbestemming</b>       |               |                     |                         |                |                        |                         |
|                                                  | <b>m2 BVO</b> | <b>Parkeer-norm</b> | <b>Aandeel bezoeker</b> |                | <b>totaal benodigd</b> | <b>aandeel bezoeker</b> |
| bedrijf arbeidsintensief, bezoekersextensief 50% | 1635          | 1,3                 | 5%                      | BVO/100        | 21,3                   | 0,8                     |
| kantoor 50%                                      | 1635          | 0,9                 | 5%                      | BVO/100        | 14,7                   | 0,8                     |
| <b>Totaal</b>                                    | <b>3270</b>   |                     |                         |                | <b>36,0</b>            | <b>1,6</b>              |
| <b>Totaal</b>                                    |               |                     |                         |                | <b>116,27</b>          |                         |

Met voorliggendplan is sprake van een nieuwbouwsituatie, waarbij er 71 nieuwe woningen in variërende woningtypes worden gerealiseerd. Daarnaast zal de bestaande bedrijfsfunctie op het naastgelegen perceel Mercuriusweg 1 blijven bestaan. In bovenstaande tabellen zijn de parkeernormen voor beide functies nader uitgewerkt.



Conform het geldende gemeentelijk parkeerbeleid zijn maximaal 117 parkeerplaatsen benodigd voor voorliggend bouwplan en ter compensatie van het verdwijnen van de huidige parkeervoorziening voor de bedrijfsfunctie in het pand Mercuriusweg 1. Hierbij is geen rekening gehouden met dubbelgebruik.

Wanneer gebruik wordt gemaakt van dezelfde parkeerplaatsen door de verschillende doelgroepen op verschillende tijden op de dag of in de week, is het mogelijk om met minder parkeerplaatsen toch te voorzien in de behoefte aan parkeerplaatsen (toets dubbelgebruik parkeerplaatsen).

Om te berekenen hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn wanneer er sprake is van dubbelgebruik, wordt gebruik gemaakt van de aanwezigheidspercentages. In bijlage 4 van het parkeerbeleid 2018 zijn de aanwezigheidspercentages, zoals gehanteerd door het Crow, opgenomen. Wanneer voor de beide functies aan de Mercuriusweg de toets dubbelgebruik wordt gehanteerd blijkt dat er op het maatgevende moment, zijnde de werkdagochtend, minimaal 83,2 parkeerplaatsen nodig zijn. ,

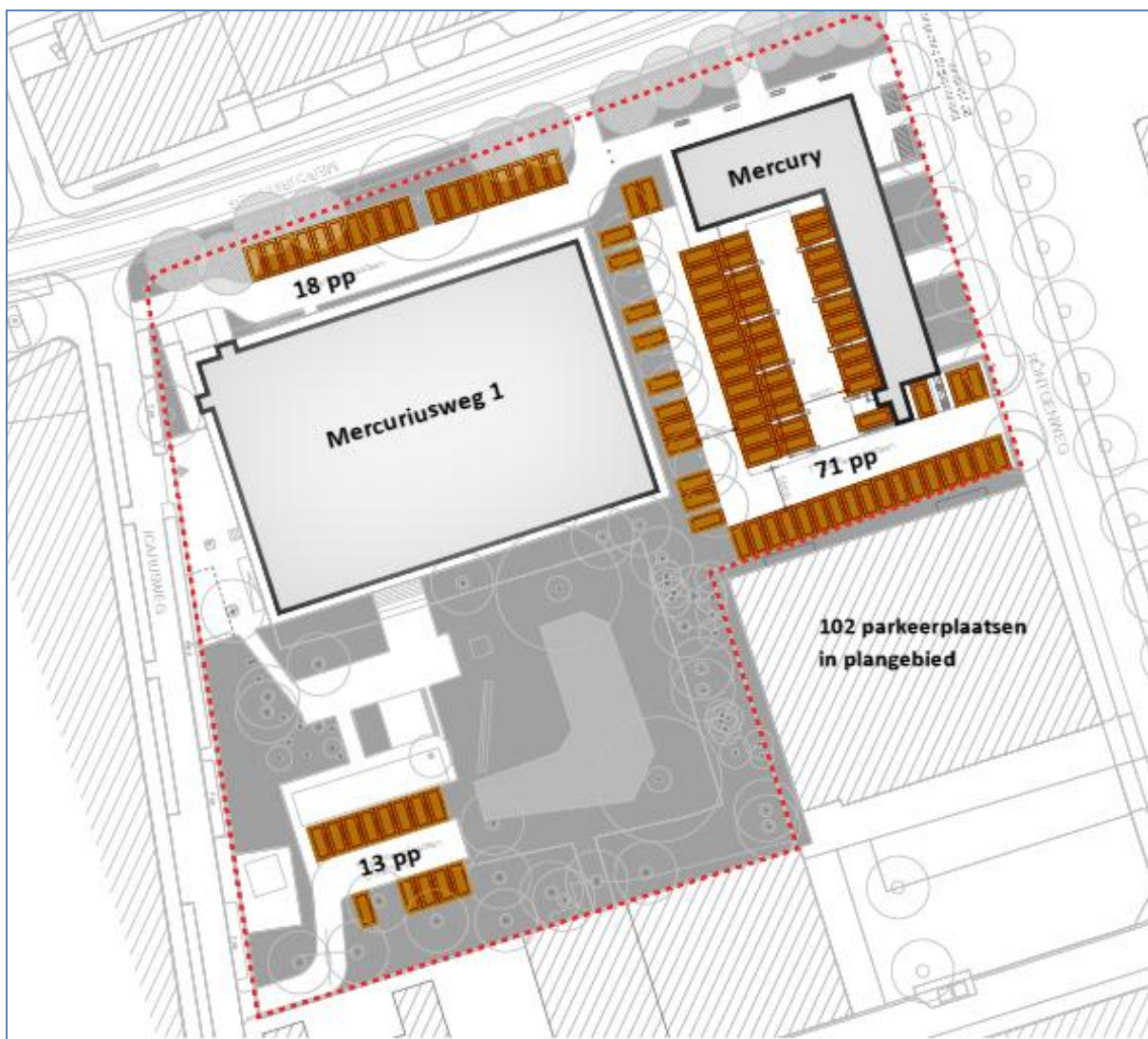
|                            |                             | werkdag<br>ochtend |             | werkdag<br>middag |             | werkdag<br>avond |             | koopavond |             | werkdag<br>nacht |             | zaterdag<br>middag |             | zaterdag-<br>avond |             | zondag-<br>middag |             |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------|------------------|-------------|-----------|-------------|------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------|
|                            | <b>totaal aantal<br/>pp</b> | %                  | <b>pp</b>   | %                 | <b>pp</b>   | %                | <b>pp</b>   | %         | <b>pp</b>   | %                | <b>pp</b>   | %                  | <b>pp</b>   | %                  | <b>pp</b>   | %                 | <b>pp</b>   |
| woningen<br>bewoners       | 66,1                        | 50%                | <b>33,1</b> | 50%               | <b>33,1</b> | 90%              | <b>59,5</b> | 80%       | <b>52,9</b> | 100%             | <b>66,1</b> | 60%                | <b>39,7</b> | 80%                | <b>52,9</b> | 70%               | <b>46,3</b> |
| woningen<br>bezoekers      | 14,2                        | 100%               | <b>14,2</b> | 20%               | <b>2,8</b>  | 80%              | <b>11,4</b> | 70%       | <b>9,9</b>  | 0%               | <b>0,0</b>  | 60%                | <b>8,5</b>  | 100%               | <b>14,2</b> | 70%               | <b>9,9</b>  |
| kantoor/<br>bedrijven      | 36,0                        | 100%               | <b>36,0</b> | 100%              | <b>36,0</b> | 5%               | <b>1,8</b>  | 5%        | <b>1,8</b>  | 0%               | <b>0,0</b>  | 0%                 | <b>0,0</b>  | 0%                 | <b>0,0</b>  | 0%                | <b>0,0</b>  |
| <b>totaal<br/>benodigd</b> | <b>116,3</b>                |                    | <b>83,2</b> |                   | <b>71,9</b> |                  | <b>72,6</b> |           | <b>64,6</b> |                  | <b>66,1</b> |                    | <b>48,2</b> |                    | <b>67,1</b> |                   | <b>56,2</b> |

Op het perceel waar de nieuwbouw zal plaatsvinden wordt voorzien in een parkeervoorziening met 71 parkeerplaatsen. Op het naastgelegen perceel Mercuriusweg 1 kan na een herinrichting van het voor- en achterterrein worden voorzien in nog eens 31 parkeerplaatsen verdeelt over twee locaties op eigen terrein. In totaal voorziet het plan in 102 parkeerplaatsen op eigen terrein (zie navolgende situatieschets).

Om het hiervoor genoemde dubbelgebruik van de verschillende parkeervoorzieningen mogelijk te maken zullen de drie te realiseren parkeerlocaties worden voorzien van slagbomen, waarvan zowel de bewoners van het appartementen als de huurders/gebruikers van het bedrijfspand met een toegangspas altijd toegang toe hebben.

Wanneer de toets dubbelgebruik parkeerplaatsen uit het parkeerbeleid 2018 wordt gehanteerd (zie voor een nadere onderbouwing bijlage 6) en het benodigde aantal parkeerplaatsen dat daaruit voort vloeit wordt afgezet tegen het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein gerealiseerd zal worden, dan kan geconcludeerd worden dat met voorliggend plan wordt voldaan aan de normen uit het parkeerbeleid 2018 van de gemeente.





*Inrichtingsschets parkeren binnen plangebied en aangrenzende percelen*

#### 4.4.4 Conclusie

Uit voorgaande analyse en bijbehorend onderzoek moet worden geconcludeerd dat het voorgenomen initiatief niet zal leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen.

### 4.5 Luchtkwaliteit

#### Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

#### AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO<sub>2</sub> en /of PM<sub>10</sub> jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> en/of PM<sub>10</sub>). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

#### Initiatief is NIBM

De realisatie van 71 woningen kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat in niet betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

#### Conclusie

Het project voorziet in het toevoegen van 71 extra woningen. Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

## **4.6 Bodemkwaliteit**

### **4.6.1 Wettelijk kader**

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.



#### 4.6.2 Verkennend bodemonderzoek

Op de locatie gelegen aan Mercuriusweg (ong.) te Delft is in juli 2017 door ABO-Milieuconsult B.V. een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd (zie bijlage 7a). De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 1.400 m<sup>2</sup>. De locatie kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn in totaal 18 boringen verricht. Er zijn 3 deellocaties te onderscheiden:

1. De in 1999 (De Straat Milieu-adviseurs B.V.) aangetroffen sterke verontreiniging met minerale olie in de grond.
2. De in 1999 (De Straat Milieu-adviseurs B.V.) aangetroffen sterke verontreiniging met PAK in de Grond
3. Overige terrein waar een Ja-knikker heeft gestaan van de NAM.

Naar aanleiding van het onderzoek worden de volgende constateren gedaan:

- Zintuiglijk wordt in 15 van de boringen resten tot volledig puin in de bovengrond (traject van 0-0,5 m-mv) aangetroffen. Zintuiglijk wordt in één de boringen volledig zandcement in de bovengrond (traject van 0,2-0,4 m-mv) aangetroffen en in 2 boringen repac.
- In de ondergrond wordt bij 16 boringen sporen tot uiterst puinhoudend materiaal geconstateerd.

##### Deellocatie 1: Minerale olie verontreiniging 1999

- In de ondergrond wordt bij boring 201 een matige olie water reactie en zwakke olie geur geconstateerd.
- In de ondergrond wordt bij boring 205 een zwakke olie geur geconstateerd.
- Uit de analyseresultaten kan met betrekking tot de ondergrond geconcludeerd worden dat:
  - in grondmonster M1 een sterke verontreiniging (overschrijding van de interventiewaarde) met minerale olie en PAK is aangetoond en een lichte verontreiniging met PCB en kwik.
  - In grondmengmonster MM2 (boring 201, traject 0,9-1,6 m-mv), klei laag onder monster M1) is een lichte verontreiniging met minerale olie, kwik en PAK aangetroffen.
  - Hiermee is de sterk verontreiniging met minerale olie en PAK bij boring 201 verticaal afgebakend.
  - Bij M3 (boring 205 traject 0,90-1,40, klei), is een lichte verontreiniging met PCB, minerale olie, zink en cadmium aangetroffen. De ichte minerale olie verontreiniging is hiermee analytische aangetroffen.
  - Van de overige geanalyseerde parameters van het NEN 5740 grondpakket zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden en/of detectielimiet aangetoond.
- In het grondwater uit peilbuis 201 zijn kwik en barium aangetoond in een concentratie boven de streefwaarde.
- Voor de overige geanalyseerde parameters uit het NEN 5740 grondwaterpakket zijn geen verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarde (achtergrondwaarde) en/of de detectiegrens van de desbetreffende parameter aangetoond.





#### Deellocatie 2: PAK verontreiniging 1999

- In grondmengmonster MM4 is voor de bovengrond een lichte verontreiniging (overschrijding van de achtergrondwaarde) met zink, lood en PAK aangetoond.
- In grondmengmonster MM5 is voor de ondergrond een lichte verontreiniging (overschrijding van de achtergrondwaarde) met PCB, minerale olie, zink, kwik, lood en PAK aangetoond.
- De eerder aangetroffen sterke verontreiniging aan PAK in 1999 is terug gevonden als lichte verontreiniging PAK.
- De lichte verontreiniging met zware metalen (zink, kwik en lood) en PAK worden mogelijk veroorzaakt door de tijdens de veldwerkzaamheden aangetroffen puinresten in deze grondmengmonsters.
- In de overige geanalyseerde parameters van het NEN 5740 grondpakket zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden en/of detectielimiet aangetoond.
- In het grondwater uit peilbuis 206 (filterstelling 2,0-3,0 m-mv) zijn geen geanalyseerde parameters uit het NEN 5740 grondwaterpakket in verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarde (achtergrondwaarde) en/of de detectiegrens van de desbetreffende parameter aangetoond.

#### Deellocatie 3: Overige terrein met Ja-knikker

- In grondmengmonster is een lichte verontreiniging (overschrijding van de achtergrondwaarde) met PCB, minerale olie, zink, kwik en PAK van de bovengrond aangetoond.
- In grondmengmonster MM7 (boringen 212 en 213 traject 0-1,10 m-mv, klei) is een lichte verontreiniging (overschrijding van de achtergrondwaarde) met PCB, zink, cadmium, kwik, lood en PAK van de ondergrond aangetoond.
- De lichte verontreiniging met zware metalen (zink, kwik, cadmium en lood) en PAK worden mogelijk veroorzaakt door de tijdens de veldwerkzaamheden aangetroffen puinresten in deze grondmengmonsters.
- In de overige geanalyseerde parameters van het NEN 5740 grondpakket zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden en/of detectielimiet aangetoond.
- In het grondwater uit peilbuis 212 zijn geen geanalyseerde parameters uit het NEN 5740 grondwaterpakket in verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarde (achtergrondwaarde) en/of de detectiegrens van de desbetreffende parameter aangetoond.

#### **4.6.3 Verkennend asbestonderzoek en nader onderzoek minerale oliespot**

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is een verkennend asbestonderzoek en nader onderzoek naar minerale olie gedaan door Infrasoil. Verwezen wordt naar bijlage 7b.

De conclusies uit dit onderzoek luiden als volgt. In het verleden is een aantal bodemonderzoeken op de locatie uitgevoerd, deze onderzoeken betroffen een ruimer onderzoeksgebied dan de huidige planlocatie. Het verrichtte nader bodemonderzoek heeft zich toegespitst op specifiek de planlocatie. Tijdens het nader onderzoek is de omvang bepaald van de in eerder onderzoek aangetroffen verontreiniging met minerale olie en PAK in de zuidoostelijke hoek van het terrein. Daarnaast is een verkennend onderzoek asbest uitgevoerd. Hierbij is bepaald of asbest in de grond/puin aanwezig is en wat de omvang is van de puinverharding.

Op basis van het bodemonderzoek zijn de volgende resultaten bekend geworden:



- In de grond rondom de eerder aangetroffen sterke minerale olie/PAK verontreiniging is zintuiglijk geen oliegeur of olie/water reactie aangetroffen. Analytisch worden minerale olie en PAK licht verhoogd aangetroffen, naast een aantal zware metalen en PCB;
- Zintuiglijk en analytisch wordt geen asbest aangetroffen in de aanwezige puinverhardingslaag. De puinverharding bevindt zich in de bovengrond tot maximaal 0,75 m-mv verdeeld over het hele terrein.

Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat:

- De grondverontreiniging met minerale olie en PAK beperkt is en een geschatte omvang heeft van max. 12,5 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond. Het betreft dus geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Aanbevolen wordt deze verontreiniging te verwijderen als onderdeel van het bouwrijp maken van het terrein. Voorafgaand aan het grondverzet dient dan een plan aanpak opgesteld en goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag, de gemeente Delft.
- Het aangetroffen puin bevat geen asbest. De verwachting is dat over de hele locatie een matig tot sterk puinhoudende laag aanwezig is. Deze laag is aanwezig in een traject van globaal 0,1 m-mv tot maximaal 1,0 m-mv in dit onderzoek.
- Tijdens dit onderzoek zijn tot maximaal 2,0 m-mv geen ondergrondse obstakels waargenomen waar rekening mee dient te worden gehouden tijdens het grondverzet. Omdat in eerdere onderzoeken wel boringen zijn gestaakt op dieptes van circa 1 m-mv, is de aanwezigheid ervan niet uit te sluiten. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij het bouwrijp maken van de locatie.

#### 4.6.4 Conclusie

Het onderzochte terrein, c.q. het plangebied, heeft een totaal oppervlak van 2.900 m<sup>2</sup>, waarvan in de nieuwe situatie 1.400 m<sup>2</sup> zal worden bebouwd. Het niet bebouwde deel zal worden ingericht als openbare ruimte met voornamelijk verhardingen ten behoeve van parkeerplaatsen. Uit de bodemonderzoeken blijkt dat het terrein tot 1,5 m-mv bestaat uit zandig materiaal met daaronder klei. In de zandige toplaag zijn over het gehele terrein sterke bijmengingen aan puindelen aangetroffen.

Uit de analyseresultaten van de diverse bodem (meng)monster blijkt dat het terrein overwegend licht verontreinigd is met enkele zware metalen, PAK en incidenteel PCB's. Er zijn 2 spots met verontreinigingen, waarbij sprake is van overschrijvingen van de interventiewaarde in de bodem voor enerzijds PAK en anderzijds minerale olie. Beide verontreinigingen hebben een immobiel karakter en hebben een geschatte omvang van 15-20 m<sup>3</sup> bodemvolume.

Gelet op bovenstaande is een aanvullend bodemonderzoek verricht naar enerzijds de verdere afperking van de olie en PAK-verontreiniging en anderzijds naar het voorkomen van asbest in de bodem als gevolg van de aangetroffen puin bijmengingen. Op grond van deze onderzoeksresultaten is gebleken dat grondverontreiniging met minerale olie en PAK beperkt is en een geschatte omvang heeft van max. 12,5 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In het aanvullend onderzoek wordt aanbevolen om deze verontreiniging te verwijderen als onderdeel van het bouwrijp maken van het terrein.

Voorafgaand aan het verwijderen van of werken in de sterk verontreinigde grond is een door de gemeente Delft goedgekeurd plan van aanpak nodig. Het plan van aanpak zal worden opgesteld en ter goedkeuring aan het bevoegd gezag worden voorgelegd.



Gelet op de resultaten van alle uitgevoerde onderzoeken zijn er vanuit de bodemsituatie geen onduidelijkheden of belemmeringen meer voor de toekomstige functiewijziging en bijbehorend bodemgebruik van de planlocatie. De bodemkwaliteit in het plangebied vormt geen belemmeringen ten aanzien van het voornemen.

#### 4.7 Geluidhinder

##### Wegverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging.

Woningen worden beschouwd als een gevoelige functie in het kader van de Wgh. Door SPA WNP ingenieurs is onderzoek gedaan naar het wegverkeerslawaai. In bijlage 8 is het volledige onderzoeksrapport opgenomen.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, in de geluidzone van de Papsouwselaan (inclusief trambaan). Voor de Mercuriusweg, de Röntgenweg en de Industriestraat geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze wegen, is in het voorliggende onderzoek de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen toch berekend. Dit omdat:

- de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing de belangen van het realiseren van het bouwplan af moet wegen tegen de mogelijke hinder door de geluidbelasting;
- bij het realiseren van de woningen deze geluidbelasting meegenomen kan worden bij de beoordeling van de geluidwering in het kader van een goed woonklimaat.

De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting (o.a. Icarusweg).

Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen, ten gevolge van het verkeer op de:

- Papsouwselaan, maximaal 46 dB bedraagt. Dit is lager dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. De wet vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan;
- 30 km/uur-wegen (de Mercuriusweg, de Röntgenweg en de Industriestraat) maximaal 47 dB bedraagt. Dit is lager dan de voorkeurswaarde zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur-wegen aanvaardbaar is.

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle onderzochte geluidbronnen bedraagt maximaal 52 dB op de nieuwe woningen. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB moet bedragen. Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, normale ventilatie voorzieningen) voldaan aan de minimale geluidwering van de gevels.

##### Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de omliggende wegen geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.'



## 4.8 Bedrijven en milieuzonering

### 4.8.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

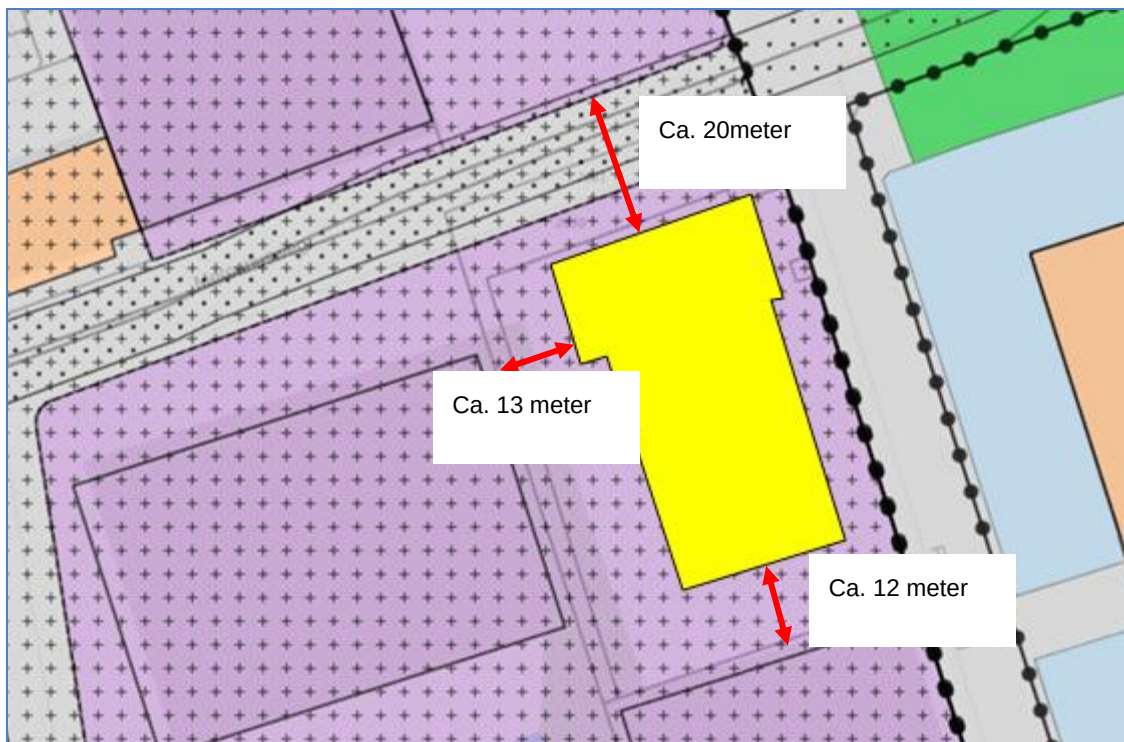
De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Uitgangspunt is dat de omgeving van het plangebied te karakteriseren is als 'gemengd gebied', zoals genoemd in bovengenoemde brochure. 'Gemengde gebieden' zijn gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Voor gemengde gebieden kan volgens de VNG-brochure worden uitgegaan van richtafstanden welke horen bij één categorie lager.

### 4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Onderhavig initiatief voorziet in het mogelijk maken van 71 woningen. Blijkens het geldende bestemmingsplan "Voorhof" bevinden zich in omgeving van het plangebied functies die een milieuzonering hebben.





*Ligging bouwblok in vigerend bestemmingsplan en afstanden tot bedrijfsfuncties.*

Ingevolge het geldende bestemmingsplan bevinden zich ten noorden, westen en zuiden van de planlocatie gronden met de bestemming Bedrijventerrein, met de functie-aanduiding “bedrijf tot en met categorie 2”. De afstand van de gevel van de nieuw te bouwen woningen tot deze bedrijven bedraagt minimaal 10 m. De richtafstand voor bedrijven, vallende in categorie 2 bedraagt 30 m. Omdat er sprake is van een “gemengd gebied”, kan worden uitgegaan van richtafstanden welke horen bij één categorie lager. Dit is een afstand van 10 m. Hieraan wordt voldaan.

Het aspect ‘Bedrijven en milieuzonering’ vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

#### **4.8.3 Conclusie**

Vanuit het oogpunt van milieuzonering bestaat er geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### **4.9 Externe veiligheid**

#### **4.9.1 Wettelijk kader**

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:





- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

#### Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

#### Plaatsgebonden risico en groepsrisico

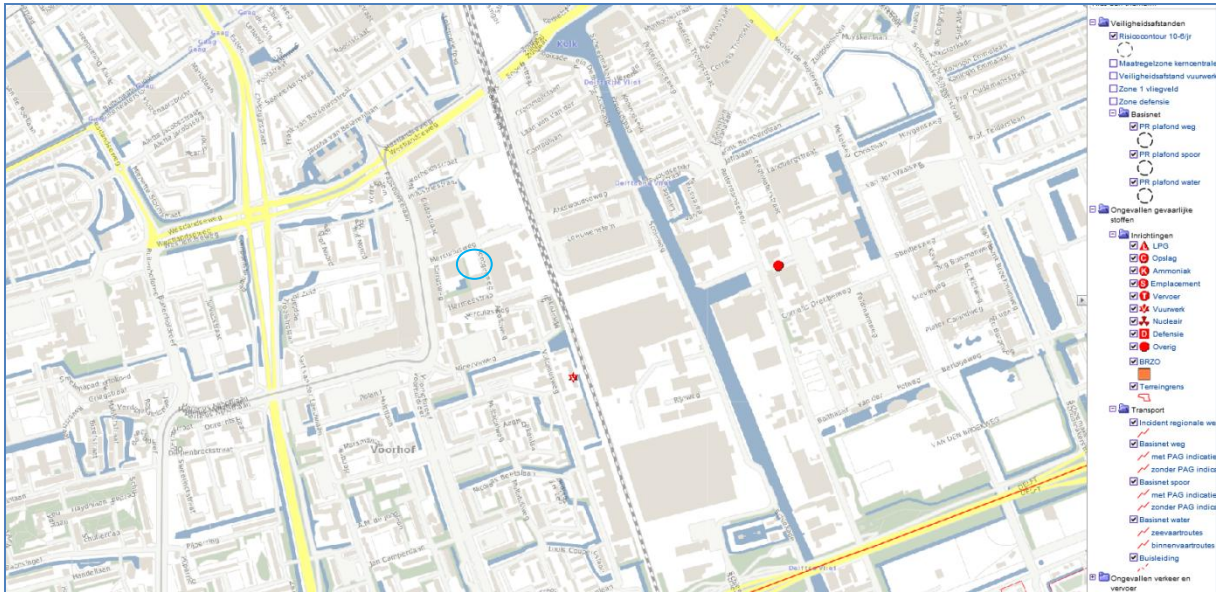
Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van  $10^{-6}$  als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze  $10^{-6}$  contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de  $10^{-5}$  contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

#### Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.





*Uitsnede risicokaart met ligging plangebied (blauwe cirkel)*

#### 4.9.2 Onderzoek / beoordeling

Bij onderhavig initiatief is er sprake van het toevoegen van zogenaamde kwetsbaar of beperkt kwetsbaar objecten. De risicokaart is in juli 2017 geraadpleegd. Deze kaart geeft in de wijde omtrek van het plangebied de volgende risico's aan. In de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen die waarvan het plangebied in de PR 10-6 zone is gelegen.

Op een afstand van ca. 375 m van de planlocatie bevindt zich een vuurwerkhandel. Welke en veiligheidsafstand van 8 meter kent. Het plangebied ligt dus ver buiten de invloedssfeer.

De afstand van de planlocatie tot de N470 waarover routeplichtige stoffen worden vervoerd bedraagt ten minste 500 m. Deze weg heeft geen PR 10-6 risicoafstand. Het groepsrisico van de N470 is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van buisleidingen of spoorwegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Onderhavig plan maakt geen vestiging van een risicovolle inrichting mogelijk.

#### Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor het toevoegen van 71 woningen in de projectlocatie.

#### 4.10 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.



## 4.11 Water

### 4.11.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

### 4.11.2 Beleidskader rijk en provincie

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

#### Rijk

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 – 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is niet van toepassing op onderhavige projectlocatie

#### Waterschap

Water is het afgelopen decennium een steeds belangrijker item geworden in ruimtelijke plannen. Dit is terug te vinden in regelingen op Europees, landelijk en provinciaal niveau. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan '2016-2021'. Het beleid is formeel vastgelegd in de Keur en de legger. Het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de bergingscapaciteit zijn belangrijke pijlers binnen dit beleid.

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

#### Gemeente

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



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

Sinds april 2012 is het Bouwbesluit herzien. De perceeleeigenaar heeft de eerste verantwoordelijkheid voor de opvang van hemelwater en mag zelf bepalen welke voorziening hij gebruikt en welke berging in infiltratiecapaciteit. De gemeente geeft aan of de perceeleeigenaar het hemelwater op het openbaar hemelwaterstelsel of openbaar vuilwaterriool mag lozen of niet. Alleen als de perceeleeigenaar het niet op het eigen terrein kan verwerken heeft de gemeente een ontvangstplicht. De gemeente mag het hemelwater wel accepteren ook als zij hiertoe niet verplicht is.

#### 4.11.3 Onderzoek

##### Wateroverlast

Het plangebied is gelegen in het binnenstedelijk gebied en is momenteel voor het grootste deel verhard. Het plangebied bedraagt circa 3.248 m<sup>2</sup> circa een derde hiervan is onverhard en bestaat uit groenstroken op en rond de parkeerplaats. In de huidige situatie geen knelpunten van wateroverlast bekend in het plangebied en de directe omgeving.

Overlast uit naastgelegen en aangrenzende gebieden wordt niet verwacht.

##### Waterkwantiteit

De waterkwantiteit in het gebied is redelijk. In het kader van de ontwikkeling van de Spoorzone zijn er afspraken gemaakt tussen Delfland en gemeente Delft over de wateropgave van het totale gebied. Dit wordt de komende jaren gefaseerd gerealiseerd.

Sinds de vaststelling van de beleidsnota "*Beperken en voorkomen wateroverlast*" toetst het Hoogheemraadschap van Delftland gebiedsontwikkeling rechtstreeks aan de provinciale normen voor wateroverlast (T=100 voor stedelijk gebied). Hierbij wordt uitgegaan van het principe dat er geen normopvulling plaatsvindt en dat er sprake is van standstill. Dit betekent dat de kans op wateroverlast niet mag toenemen als gevolg van een ontwikkeling.

Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Dit kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het standstill-beginsel. Tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

Hierbij wordt gelet op een aantal relevante kenmerken binnen het watersysteem van de huidige situatie en de toekomstige situatie. Het Hoogheemraadschap heeft met de watersleutel een instrument ontwikkeld waarmee bepaald kan worden of en in welke mate watercompensatie noodzakelijk is.

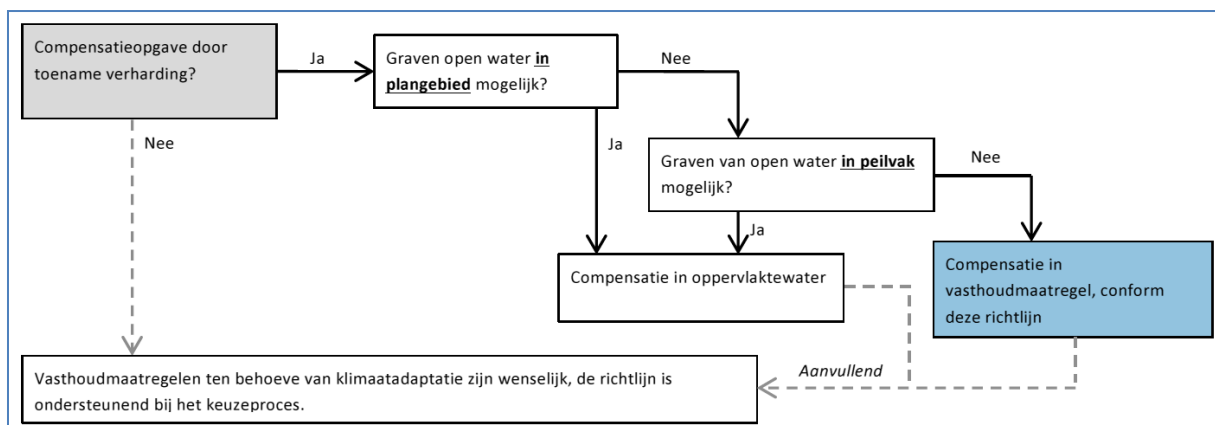
Voor voorliggend initiatief is de watersleutel toegepast (zie ook bijlage 9). Hierbij zijn de volgende kenmerken van het voornemen als uitgangspunt gehanteerd.

| Verhard oppervlak | bebouwing en bestrating                     | 2.324 m <sup>2</sup>       |
|-------------------|---------------------------------------------|----------------------------|
| Onverhard         | groenstructuren en tuinen                   | 875 m <sup>2</sup>         |
| halfverhard       | verharding in tuinen bij woningen zuidzijde | 49 m <sup>2</sup>          |
|                   |                                             | <b>3.248 m<sup>2</sup></b> |



Uit de watersleutel (bijlage 9) blijkt dat in voorliggend geval 14 m<sup>3</sup> extra watercompensatie gerealiseerd dient te worden. Het hoogheemraadschap van Delftland geeft de voorkeur aan het realiseren van extra oppervlaktewater om deze compensatie te realiseren. Dit ziet Delfland als de meest betrouwbare en de best te beheren en te handhaven optie. Indien het voor een ontwikkeling niet mogelijk is compensatie in oppervlaktewater te realiseren, kan ook worden gezocht naar compensatie in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren waarin de verslechtering optreedt. In de *“Richtlijn toepassen vasthoudmaatregelen ter compensatie van verharding in het watertoetsproces”* geeft het hoogheemraadschap richtlijnen hoe omgegaan moet worden met de verplichte watercompensatie bij het toepassen vasthoudmaatregelen.

In navolgend stroomschema wordt samengevat hoe het toepassen alternatieve vasthoudmaatregelen moet worden afgewogen.



Door de ligging van het plangebied in bestaand stedelijk gebied en het gewenst bouwprogramma met bijbehorende (parkeer)voorzieningen, is het realiseren van extra oppervlakte in het plangebied of de directe omgeving daarvan niet mogelijk. Het toepassen van vasthoudmaatregelen dient dan ook conform de richtlijn plaat te vinden.

In voorgenomen ontwikkeling zullen infiltratiekranten in het plangebied en/of het naast gelegen perceel Mercuriusweg 1 worden aangebracht om te kunnen voorzien in de benodigde bergingscapaciteit van 14 m<sup>3</sup>. Met het hoogheemraadschap en gemeente zullen de conform de richtlijn afspraken worden vastgelegd om hierbij de effectiviteit, betrouwbaarheid en integraliteit van de maatregelen te kunnen borgen.

#### Waterveiligheid

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een waterkering. Op de risicokaart is te zien dat het plangebied een zeer beperkte kans heeft op een eventuele overstroming als gevolg van een dijkdoorbraak te allen tijde een veilige locatie blijft.

#### Waterkwaliteit

Binnen de voorgenomen ontwikkeling worden geen activiteiten ontplooid die een verhoogd risico op vervuiling met zich mee brengen. In het plangebied is ook geen oppervlaktewater aanwezig.

Aangezien het gehele plangebied wordt verhard is de kans op vervuiling van grondwater niet aanwezig.





### Riolering

In de huidige situatie is een gemengd rioolstelsel aanwezig.

De riolering van de ontwikkeling dient gescheiden te worden aangeboden, zodat deze aangesloten kunnen worden op het schoon- en vuilwaterriool. De afvoercapaciteit van de gemeentelijke riolering is voldoende om het water van de ontwikkeling af te kunnen voeren.

### Grondwater

Bij ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met voldoende ontwateringsdiepte (Gemeentelijke grondwatervisie: >70 cm –mv.) en indien nodig dienen maatregelen genomen te worden zoals verhogen maaiveld of aanleg drainage. Met de aanleg van drainage moet terughoudend omgegaan worden in Delft omdat de grondslag gevoelig is voor ontwatering (veen).

In de huidige omstandigheden is het maaiveld gelegen op circa 0m NAP. Het maatgevend peil voor de Hooge Abtwoodsepolder bedraagt -1,50m NAP. De ontwateringsdiepte is hiermee voldoende.

In verband met de mogelijke stopzetting in de toekomst van de grondwateronttrekking Delft Noord dient rekening gehouden te worden met een grondwaterstijging van 25-50 cm. Ook in dat geval zal de ontwateringsdiepte voldoende zijn.

#### **4.11.4 Conclusie**

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Het watersysteem in het plangebied voldoet aan de wet- en regelgeving ten aanzien van water.

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen onderhavig initiatief.

## **4.12 Vormvrije MER**

### **4.12.1 Wettelijk kader**

De wet- en regelgeving voor milieueffectrapportage (m.e.r.) is vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in de AMvB Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de Wet milieubeheer zijn vooral de procedurele verplichtingen opgenomen. In Besluit m.e.r. is opgenomen wanneer een m.e.r. verplicht is. Een activiteit is m.e.r.-plichtig als ze in Bijlage C en/of D van Besluit m.e.r. is opgenomen, of als ze in een plan ingekaderd wordt en ze significante effecten op Natura 2000-gebieden kan hebben.

De betreffende passage uit het Besluit Milieueffectrapportage is D 11.2 en luidt als volgt: “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. In kolom 2 is aangegeven dat dit van toepassing is op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat.

### **4.12.2 Beoordeling**

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten wanneer mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. De drempelwaarden zijn echter indicatief. Voor activiteiten en plannen die kleiner zijn dan de betreffende drempelwaarden moet een motivering worden gegeven dat geen belangrijke gevolgen voor het milieu te verwachten zijn en dus geen volwaardige mer-(beoordeling) noodzakelijk is. Deze motivering wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd.



In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het plan voorziet in de realisatie van 71 woningen, met bijbehorende parkeervoorzieningen. De beoogde ontwikkeling blijft met deze omvang ruimschoots onder de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van een directe mer-(beoordelings)plicht. Voor het beoogde bestemmingsplan moet een vormvrije mer-beoordeling worden opgesteld.

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een woonwijk. Het is niet te verwachten dat als gevolg van de nieuwe woningen onaanvaardbare cumulatieve effecten zullen optreden op nabijgelegen Natura-2000 gebieden. Er worden bij de aanleg van de woningen geen schaarse hulpbronnen gebruikt, de vrijkomende afvalstoffen kunnen zonder problemen verwerkt worden. De toename van de geluidsbelasting als gevolg van de ontwikkeling zal minimaal zijn. De bijdrage aan de luchtverontreiniging in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling is van 'niet betekende mate'. Voor de woningen kan voldaan worden aan een acceptabele binnenwaarde ten aanzien van wegverkeers- en industrielawaai.

Er vindt geen verstoring plaats van beschermde dieren- en plantensoorten. De ontwikkeling van de woningen leidt niet tot onacceptabele veiligheidsrisico's.

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken een m.e.r.-beoordelingsprocedure te volgen.

#### 4.12.3 Conclusie

Voor de bouw van de woningen geldt een vormvrij m.e.r.-beoordelingsplicht. Er zijn geen ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken een m.e.r.-beoordelingsprocedure te volgen.

### 4.13 Energie en duurzaam bouwen

#### 4.13.1 Beleid

##### Delft Energieneutraal 2050

Bij nieuwbouw of herontwikkelingen gelden de doelstellingen uit het Delftse klimaatbeleid. De basis hiervoor is de nota Delft Energieneutraal 2050. Uitgangspunt is dat voor een nieuwe woon- of bedrijfsbestemming de ambitie voorligt om een scherpere energieprestatie te realiseren dan de landelijke normen. Hiervoor hanteert Delft de Trias energetica:

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



### Beleid duurzaam bouwen

Het gemeentelijk duurzaam bouwen beleid geeft op gebouwniveau ambities voor verantwoord materiaalgebruik, waterbesparing, gezondheid en flexibel ruimtegebruik. Voor het thema energie zijn de ambities in de nota Delft energieneutraal 2050 vastgelegd.

De duurzaamheidsambitie van een gebouw worden volgens de GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) methodiek uitgedrukt. Dit is een prestatiegerichtte werkwijze, waarmee de markt wordt vrijgelaten om zelf invulling te geven aan duurzaamheid van een gebouw zolang maar aan de doelstellingen wordt voldaan.

De gemeentelijke GPR ambities worden periodiek aangescherpt als gevolg van landelijke ontwikkelingen en aanscherping van wet- en regelgeving.

### Besluit bodemenergiesystemen

De toepassing van bodemenergie, een techniek om woningen en gebouwen energiezuinig te maken, levert een bijdrage aan de realisatie van de gemeentelijke klimaatdoelstellingen. Door de snelle groei kunnen belangen tussen diverse bodemenergiesystemen onderling en andere belangen met elkaar in conflict komen. Bij de aanleg van een open bodemenergiesysteem dient te worden voldaan aan de Waterwet. Bij de aanleg van een gesloten systeem moet worden voldaan aan het Wijzigingsbesluit bodemenergiesystemen en de Verordening en Beleidsregel gesloten bodemenergiesystemen gemeente Delft 2015.

#### **4.13.2 Duurzaamheid in het voornemen**

In het Planuitwerkingskader (PUK) dat de gemeente in november 2016 heeft opgesteld voor voorliggend voornemen is opgenomen dat het initiatief kansen biedt om op de volgende manier bij te dragen aan Delft energieneutraal 2050:

- Voor nieuwe woningen geldt een GPR Gebouw (versie 4.3) score van minimaal 7,5 op thema's.
- Nieuwe woningen dienen bij voorkeur energie-neutraal te zijn.
- De Delftse ondergrond is uitermate geschikt voor verwarmen en koelen door middel bodemenergiesystemen. Gezien toekomstige ontwikkelingen omtrent fossiele brandstoffen, kostenbesparing en duurzaamheid wordt geadviseerd hiervan gebruik te maken en niet op het aardgasnetwerk.

Met het voorgenomen bouwplan wordt als volgt invulling gegeven aan de voorgenoemde kansen:

- Het gebouw wordt onder andere voorzien van zonnepanelen;
- Het gebouw wordt uitgerust met een Laag Temperatuursysteem (LTS) voor de verwarming van de ruimtes. Dit systeem biedt enerzijds voordelen ten aanzien van de energiezuinigheid en anderzijds biedt het de mogelijkheid om in de toekomst de transitie te maken naar een gasloos gebouw. Het systeem is geschikt voor toepassing van zowel warmtepompen als en aansluiting op stadsverwarming;
- Door de verschillende energiebesparende maatregelen heeft het gebouw een gemiddelde GPR Gebouw score van 7,5 en komt de Epc-score uit op 0,35.

Het gewenste gebouw is hiermee in lijn met de duurzaamheidsdoelstelling uit het PUK, is voorbereid om een afkoppeling van het gasnet en voldoet ruimschoots aan de Energieprestatiecoëfficiënt (Epc) uit het bouwbesluit.



#### 4.13.3 Conclusie

Het voornemen sluit aan bij de duurzaamheidsambities van de gemeente



## 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

De aanvraag voor de functiewijziging, c.q. het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkelaar is voldoende financiële draagkrachtig om dit project uit te voeren. De ruimtelijke procedure om de realisatie van de appartementen toe te staan geschiedt conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het voornemen is niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 5.2.1 Vooroverleg

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd heeft de aanvraag toegezonden aan de volgende overlegpartners:

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Delfland;
3. KPN;
4. Tennet;
5. Stedin;
6. Gasunie;
7. Evides;
8. VWS Pipeline control;
9. Veiligheidsregio Haaglanden.

Van vier van de instanties is een reactie ontvangen. Deze reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan en/of de ruimtelijke onderbouwing.

#### 5.2.2 Ontwerpbeschikking

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

Het ontwerpbesluit heeft van ... tot ... ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode ... zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben wel/niet geleid tot een herziening van het besluit,





## 6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief tot de realisatie van een appartementencomplex aan de Mercuriusweg te Delft voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Zuid-Holland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.





**KUBIEK**  
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117  
3904 JB Veenendaal  
T. 0318 – 50 56 37

I. [www.kubiek.nu](http://www.kubiek.nu)  
E. [info@kubiek.nu](mailto:info@kubiek.nu)

## Raadsvoorstel

### Aan de gemeenteraad

Van : college van B&W  
Datum : 04-12-2018  
Pfh. : Martina Huijsmans  
Steller : H. Rienstra  
tel.nr. : 06-5273 9071  
e-mail : H. Rienstra  
Registratie nr. : 3820188  
BBV : 3820182  
Griffienr. : 1849460

Onderwerp : Verklaring van geen bedenkingen nieuwbouw appartementen Mercuriusweg 1

#### Gevraagde beslissing:

1. Een Verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor het project "71 nieuwbouwappartementen met parkeerplaatsen aan de Mercuriusweg 1".
2. Voor dit project geen exploitatieplan vast te stellen, omdat:
  1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;
  2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en;
  3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels met betrekking tot locatie-eisen en de uitvoerbaarheid van het plan niet noodzakelijk is.

### Samenvatting

De eigenaar van het pand 'Mercuriusweg 1' heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 71 appartementen op het eigen parkeerterrein. Voorwaarde om de vergunning te kunnen verlenen is dat de raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor het project afgeeft. Op 27 september 2018 heeft u voor de ontwerp-omgevingsvergunning de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze zijn vanaf 4 oktober 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Nu wordt aan u de definitieve verklaring van geen bedenkingen gevraagd.

#### 1. Aanleiding

Het kleinschalig bedrijventerrein, waar Mercuriusweg 1 deel van uitmaakt, gaat verkleuren naar een nieuw hoogstedelijk woongebied, aansluitend op de binnenstedelijke ontwikkeling Nieuw Delft. De onderhavige aanvraag omvat de realisatie 71 vrije sector huurappartementen, waaronder 4 woonwerkunits. Dit is de eerste stap in de transformatie van het gebied naar wonen.

#### *Verklaring van geen bedenkingen*

Het project voor de bouw van de huurappartementen en woonwerkunits, wijkt af van het geldende bestemmingsplan. Voor het project is daarom een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing vereist. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de raad verklaart geen bedenkingen tegen het project te hebben (verklaring van geen bedenkingen). Op 27 september 2018 heeft u al de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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

### *Exploitatieplan*

Voor dit bouwproject is met de eigenaar een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de kosten zijn geregeld. Om die reden is het niet noodzakelijk om voor het project een exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

## **2. Bevoegdheid**

De gemeenteraad is bevoegd tot een besluit op basis van artikel 6.5 lid 1 Bor en art. 6.12 Wro.

## **3. Historie / relatie met eerdere besluiten/ proces**

De ontwikkeling past in de ambities van de gemeente om meer huurwoningen te realiseren in Delft, zoals vastgelegd in de woonvisie Delft 2016-2023.

De ontwikkeling ligt in de rafelrand van Nieuw Delft en maakt onderdeel uit van een bredere transformatie van het gebied. De locatie ligt aan de strook Abtswoudseweg/Mercuriusweg, waarlangs een verbinding wordt gelegd tussen Voorhof/Poptahof met de Spoorzone en Binnenstad. Deze as wordt opgewaardeerd, waarbij het voornemen is om het omliggende vastgoed zoals de locaties Preuninger en Panjo eveneens te transformeren naar wonen.

De Mercuriusweg zal worden heringericht als fietsstraat. De inrichting van het terrein sluit aan op de nieuwe inrichting van de Mercuriusweg.

Binnen de gemeente vindt afstemming en coördinatie plaats van alle voorgenomen ontwikkelingen in dit gebied, zodat plannen goed op elkaar aansluiten.

De ruimtelijke onderbouwing is in het kader van het wettelijk vooroverleg verstuurd naar de wettelijke vooroverlegspartners waaronder de provincie Zuid-Holland, Veiligheidsregio Haaglanden, Hoogheemraadschap van Delfland en nutsbedrijven. De reacties zijn verwerkt.

Op 27 september 2018 heeft u al de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

## **4. Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)**

Realisatie van 71 vrije sector huurappartementen.

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

Verlenen van de omgevingsvergunning.

## **6. Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)**

Voor de bouw is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhalen van de door de gemeente te maken kosten in het kader van dit plan en een planschaderegeling. Door het sluiten van de overeenkomst heeft de gemeente het verhaal van de kosten van grondexploitatie verzekerd, als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening. Om die reden is het niet noodzakelijk om voor het project een exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

## **7. Communicatie**

In november 2017 zijn omwonenden en belanghebbenden middels een brief geïnformeerd over het voornemen en is er een inloopavond georganiseerd waarbij zij zich konden laten informeren over de ontwikkeling. Er zijn die avond veel vragen gesteld, er zijn geen grote bezwaren geuit.

## Raadsbesluit

Datum : 20 december 2018.  
Registratie nr. : 3820188  
BBV : 3820182  
Griffiennr. : 1849460

Onderwerp : Verklaring van geen bedenkingen nieuwbouw appartementen Mercuriusweg 1

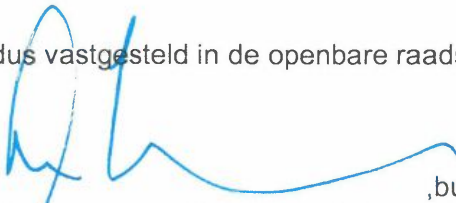
De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 4 december 2018;

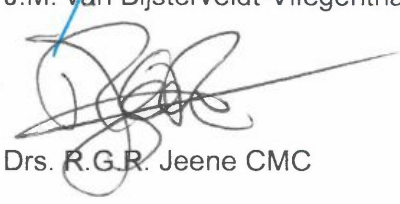
### BESLUIT:

1. Een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor het project "71 nieuwbouwappartementen met parkeerplaatsen aan de Mercuriusweg 1".
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 20 december 2018.

  
J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart

,burgemeester.

  
Drs. R.G.R. Jeene CMC

,griffier.