

Retouradres : Postbus 78, 2600 ME Delft

Duin Vastgoed B.V.
Tav G. B. van Gorsel
Duinweg 25
2585 JV 'S-GRAVENHAGE

VERZONDEN 24 JAN. 2020

Datum
03-01-2020
Ons kenmerk
20471738
Dossiernummer
201708494
Bijlage

Onderwerp
Weigeren omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Van Gorsel,

U heeft op 27 oktober 2017 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het transformeren van het kantoorgebouw naar tijdelijke studentenwoningen op de locatie Motorenweg 5 in Delft. Uw aanvraag is bij de gemeente Delft geregistreerd onder dossiernummer 201708494. Op www.omgevingsloket.nl is uw aanvraag geregistreerd onder aanvraagnummer 3276351. Hierbij ontvangt u ons besluit met bijbehorende toelichting.

WEIGERINGSBESLUIT

- I. De gevraagde omgevingsvergunning te **weigeren** voor het transformeren van het kantoorgebouw naar tijdelijke studentenwoningen op de locatie Motorenweg 5 in Delft.

Het gaat om de activiteiten:

- ☐ Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo*)
- ☐ Strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

- II. De in de bijlage opgenomen toelichting deel uit te laten maken van het besluit.

*) Wabo = Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Datum
03-01-2020
Ons kenmerk
20471738
Dossiernummer
201708494

Bij het besluit behorende stukken

De volgende bescheiden maken deel uit van de omgevingsvergunning en zijn te vinden op www.omgevingsloket.nl onder aanvraagnummer 3276351, onder bijlagen:

Naam bijlage	Type	Datum toegevoegd
0195_Plans_171027.pdf	Tekening slopen, Welstand, Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken, Bruikbaarheid bouwwerk, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	27-10-2017
195_drawinglist_171027.pdf	Anders	27-10-2017
2016294_2017-10-27__Tranformatie Delft_Omgevingsvergunning.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Bruikbaarheid bouwwerk, Brandveiligheid, Energiezuinigheid en milieu, Gezondheid complexere bouwwerken, Installaties complexere bouwwerken, Gelijkwaardigheid	27-10-2017
Bijlage 3 AVIV.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken	27-10-2017
Bijlage 4 Natuurtoets Boston House.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken	27-10-2017
Letter of Explanation-171026.pdf	Anders	27-10-2017
LettreDVComuneBH11520-17.pdf	Anders	27-10-2017
Motorenweg 5.pdf	Anders	27-10-2017
2016294_2018-01-11_Transformatie Delft_Aanvulling Bouwaanvraag.pdf	Brandveiligheid	23-02-2018

VERZONDEN 2 4 JAN. 2020

Datum
03-01-2020
Ons kenmerk
20471738
Dossiernummer
201708494

2016294_2018-02-22_Transformatie Delft_Aanpassing Bouwaanvraag - Geluidwering gevel.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken	23-02-2018
MOTOR_180115.pdf	Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken	23-02-2018
MOTORENWEG 5 aanvulling.pdf	Anders	23-02-2018
Notitie NW Bostonhuis.pdf	Anders	23-02-2018
01401-14358-08.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken	15-05-2018
2016294_2017-10-27.pdf	Brandveiligheid	15-05-2018
2016294_2018-05-14.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken	15-05-2018
image001.png	Brandveiligheid	15-05-2018
Reactie brandveiligheid constructie.pdf	Brandveiligheid	15-05-2018
Reactie brandveiligheid.pdf	Brandveiligheid	15-05-2018
2016294_Transformatie Delft_Aanvulling.pdf	Brandveiligheid	04-06-2018
01401-14358.pdf	Anders	31-08-2018

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Delft,

, burgemeester
J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart
, secretaris

 dr. M. Berger, i.s.

Bijlagen:

- ☐ Toelichting op besluit
- ☐ Mededelingen

VERZONDEN 2 4 JAN. 2020

Datum
03-01-2020
Ons kenmerk
20471738
Dossiernummer
201708494

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. Aan het instellen van beroep zijn kosten verbonden (griffierechten).

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

cc.
Het Ontwerphuis
Tav dhr C.G.M. van Hegelsom
Gedempt Hamerkanaal 165
1021 KP AMSTERDAM

VERZONDEN 2 4 JAN. 2020

Datum
03-01-2020
Ons kenmerk
20471738
Dossiernummer
201708494

TOELICHTING OP WEIGERINGSBESLUIT

In deze toelichting beschrijven wij welke overwegingen een rol hebben gespeeld bij de besluitvorming rond uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het transformeren van het kantoorgebouw naar tijdelijke studentenwoningen op de locatie Motorenweg 5 in Delft. Deze toelichting maakt deel uit van het besluit.

1. Procedure

Aan de hand van de aangevraagde activiteiten hebben wij vastgesteld, dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, zoals bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Wij hebben uw aanvraag ontvangen op 27 oktober 2017. Dit hebben wij gepubliceerd op <http://zoek.officielebekendmakingen.nl> en in de lokale krant "Delftse Post".

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

Verklaring van geen bedenkingen

Omdat het project afwijkt van het geldende bestemmingsplan is voorafgaand aan verlenen of weigeren van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad van Delft heeft op 19 december 2019 geweigerd een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Inzage en zienswijzen

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht hebben de ontwerp-weigering omgevingsvergunning en de weigering ontwerp-verklaring van geen bedenkingen vanaf 4 juli 2019 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.

2. Geweigerde activiteit Bouwen

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

Bestemmingsplan

U heeft een bouwplan ingediend voor de locatie Motorenweg 5. Dit ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Zuidwest 3 – Tanthof" van kracht is. Uw bouwplan is gesitueerd op een terrein dat volgens het bestemmingsplan de bestemming "Kantoor" heeft.

Het gebruik voor studentenwoningen past daardoor niet binnen de bestemming van het bestemmingsplan, en is derhalve in strijd 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. Gelet op het feit dat een verklaring van geen bedenkingen is vereist, welke door de raad is geweigerd, kan derhalve geen omgevingsvergunning worden verleend.

VERZONDEN 2 4 JAN. 2020

Datum
03-01-2020
Ons kenmerk
20471738
Dossiënummer
201708494

Conclusie
De omgevingsvergunning voor de activiteit "Bouwen" moet worden
geweigerd.

3. Geweigerde activiteit Strijdig gebruik

Conclusie
De omgevingsvergunning voor de activiteit "strijdig gebruik" moet worden
geweigerd.

VERZONDEN 24 JAN. 2020

Datum
03-01-2020
Ons kenmerk
20471738
Dossiernummer
201708494

MEDEDELINGEN

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.

Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad

Van : college van B&W
Datum : 12-11-2019
Pfh. : Martina Huijmans
Steller : H. Rienstra
tel.nr. : 06-52739071
e-mail : hrienstra@delft.nl
Registratie nr. : 4097714
BBV : 4097682
Griffiennr. : 1946890

Onderwerp : definitieve weigering verklaring van geen bedenkingen voor het transformeren van een kantoorgebouw naar tijdelijke studentenwoningen op de locatie Motorenweg 5

Gevraagde beslissing:

Definitief weigeren om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de tijdelijke transformatie van een kantoorgebouw aan de Motorenweg 5

Samenvatting

De eigenaar van het pand 'Motorenweg 5' heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het transformeren van het pand (een kantoorgebouw) naar tijdelijke studentenwoningen, voor een periode van 10 jaar. Voorwaarde om de vergunning te kunnen verlenen is dat de raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor het project afgeeft. Op 20 juni 2019 heeft u geweigerd de ontwerp-vvgb af te geven. De ontwerp-weigering heeft vanaf 4 juli 2019 ter inzage gelegen, tegen de ontwerp-weigering zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om de verklaring definitief te weigeren, opdat de omgevingsvergunning kan worden geweigerd.

1. Aanleiding

Op 27 oktober 2017 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de tijdelijke transformatie van een kantoorpand aan de Motorenweg naar studentenwoningen voor de duur van 10 jaar. De nieuwe functie past niet in het geldende bestemmingsplan 'Zuidwest 3 – Tanthof'. Op grond van dat plan heeft het pand de bestemming 'Kantoor'. Om het plan mogelijk te maken, moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Daarvoor is een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing vereist. De vergunning kan alleen worden verleend als de raad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) voor het project afgeeft. Voorgesteld wordt om die verklaring definitief te weigeren. Hieronder wordt dat toegelicht.

De bedrijvenstrook waar het kantoorpand onderdeel van is ligt op de grens van het gebied Schieoevers Noord en grenst aan het stationsgebied van het station Delft Campus. Deze gebieden en de bedrijvenstrook worden de komende jaren herontwikkeld. De randvoorwaarden en uitgangspunten voor deze grootschalige gebiedsontwikkeling zijn in ontwikkeling. Voor de gebiedsontwikkeling is een Ontwikkelplan opgesteld (DOP) en een m.e.r.-procedure doorlopen. Daarnaast wordt voor de herontwikkeling van de bedrijvenstrook aan de Motorenweg een stedenbouwkundige studie uitgevoerd. Daarbij wordt uitgegaan van herontwikkeling van de volledige strook.

Delft heeft de ambitie om het gebied te transformeren van een gebied met overwegend bedrijven naar een levendig stedelijk gebied met een optimale mix van wonen en werken waarin beide functies in gelijkwaardige verhouding aanwezig zijn en ruimte krijgen. De strategische positie van Schieoevers Noord biedt perspectief voor nieuwe vormen van gemengd stedelijk gebruik. In een dergelijk gebied vraagt de kwaliteit van de leefomgeving en het bieden van voldoende gebruiksruimte aan bedrijven om extra aandacht. Functiemenging en levendigheid leiden tot bijzondere kwaliteiten in een gemengd stedelijk gebied, maar kunnen ook leiden tot overlast en hinder. Om een goede leefomgevingskwaliteit te bereiken en tegelijk voldoende gebruiksruimte voor maakindustrie te kunnen bieden, is een integrale gebiedsgerichte benadering en een optimale inrichting van het gebied noodzakelijk. Bij het DOP en de stedenbouwkundige visie voor de bedrijvenstrook is dit een belangrijk uitgangspunt en wordt gestreefd naar een zorgvuldige verdeling van de beschikbare ruimte. Daarom is het van belang om nu geen ontwikkelingen toe te laten die mogelijk niet bij de uitgangspunten voor het gebied zullen passen en een belemmering voor de transformatie van het gebied kunnen zijn. Door de aard van de functie – wonen – en de locatie van het kantoorpand midden op de bedrijvenstrook, is het pand sterk bepalend voor de ontwikkelmogelijkheden van de strook en de gebruiksruimte die aan bedrijven kan worden geboden. De aanwezigheid van de studentenwoningen kan de mogelijkheden om de strook efficiënt in te richten en de gewenste functiemenging en dichtheden sterk beperken. Daarom wordt voorgesteld om niet aan het plan mee te werken.

Aan de initiatiefnemer is voorgesteld om de herontwikkeling van het pand onderdeel te laten zijn van de grotere gebiedsontwikkeling. De ontwikkelaar wil daar echter niet op wachten en heeft gevraagd om nu een besluit te nemen over de omgevingsvergunning. Gelet op het feit dat de tijdelijke studentenhuysvesting een belemmering kan zijn voor de herontwikkeling van de bedrijvenstrook, wordt daarom voorgesteld om de verklaring van geen bedenkingen definitief te weigeren.

2. Bevoegdheid

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

3. Historie / relatie met eerdere besluiten/ proces

Op 30 oktober jl. van het College van B&W met het Concept Ontwikkelplan voor de Schieoevers (COP) Noord. Dit is een voorstel van het College 'aan de stad' hoe het stedenbouwkundig raamwerk voor Schieoevers Noord er uit komt te zien. De gebiedsontwikkeling stationsgebied Delft Campus krijgt hierbij bijzondere aandacht vanwege de potentie van het gebied. Ter plaatse van het Station Delft Zuid wordt het aantal sporen vergroot van twee naar vier. In 2024 worden de twee extra sporen in gebruik genomen.

4. Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Voorkomen dat de gebiedsontwikkeling wordt belemmerd.

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

Het weigeren van de verklaring van geen bedenkingen voor het transformeren van het kantoorgebouw naar tijdelijke studentenwoningen aan Motorenweg 5.

6. Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

De gemeente gaat met de ontwikkelaar in gesprek over compensatie van eerder gemaakte kosten voor de uitgewerkte vergunningaanvraag. Er zal verrekening plaats vinden met de door de aanvrager nog te betalen leges. Op dit moment is niet bekend om welk compensatiebedrag het gaat.

Raadsbesluit

Datum : 19 december 2019
Registratie nr. : 4097714
BBV : 4097682
Griffienr. : 1946890

Onderwerp : definitieve weigering verklaring van geen bedenkingen voor het transformeren van een kantoorgebouw naar tijdelijke studentenwoningen op de locatie Motorenweg 5

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 12 november 2019;

BESLUIT:

Definitief te weigeren om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de tijdelijke transformatie van een kantoorgebouw aan de Motorenweg 5 onder de motivering zoals die is opgenomen in het raadsvoorstel.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 december 2019.


J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart ,burgemeester.


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



Retouradres : Postbus 78, 2600 ME Delft

Aan de leden van de gemeenteraad

VERZONDEN 14 NOV. 2019

Datum
12-11-2019
Ons kenmerk
4097760
Uw brief van

Onderwerp
Definitieve weigering verklaring van geen bedenkingen
omgevingsvergunning Motorenweg 5

Uw kenmerk

Bijlage

Geachte leden van de raad,

Inleiding

Middels deze brief informeert het college uw raad over de aanvraag omgevingsvergunning voor het pand Motorenweg 5. Het college adviseert u om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven. Deze situatie is nog niet eerder voorgekomen en door middel van deze brief wordt u geïnformeerd over de onderbouwing om tot deze beslissing te komen.

Aanvraag Motorenweg 5

De eigenaar van het pand 'Motorenweg 5' heeft op 27 oktober 2017 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het transformeren van een pand (kantoorgebouw) naar tijdelijke studentenwoningen, voor een periode van 10 jaar. De bedrijvenstrook waar het kantoorpand onderdeel van is ligt op de grens van het gebied Schieoevers Noord en maakt onderdeel uit van het stationsgebied Delft Campus.

Gebiedsontwikkeling stationsgebied Delft Campus

De gemeente Delft heeft grote ambities voor de ontwikkeling van het stationsgebied Delft Campus en Schieoevers Noord. Het gebied zal de komende jaren ontwikkelen naar een gemengd woon-werk gebied. De impuls aan het station, verdubbeling van het spoor en het eerste energie neutrale station van Nederland, versnellen deze gebiedsontwikkeling. De ambities voor dit gebied staan beschreven in het concept ontwikkelplan Schieoevers. Aanvullend hierop wordt voor de bedrijvenstrook aan de Motorenweg een stedenbouwkundige studie uitgevoerd. Samen met partijen in het gebied zal de ontwikkeling verder vormgegeven worden.

Belemmering

Het beoogde bouwplan staat echter haaks op de uitgangspunten van het ontwikkelplan Schieoevers, de tijdelijke invulling van tien jaar vormt een belemmering voor de integrale gebiedsontwikkeling die de gemeente Delft voor ogen heeft.

Datum
12-11-2019
Ons kenmerk
4097760

Procedure

Tot nu toe hebben gesprekken met de aanvrager nog niet tot een oplossing geleid. Die heeft via een ingebrekestelling aangedrongen om op korte termijn een besluit op de aanvraag te nemen. Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld om de omgevingsvergunning te weigeren. Dit kan alleen als de raad instemt met het niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) en daarmee de aanvraag weigert. Op 20 juni 2019 heeft u al geweigerd de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het ontwerp-weigeringsbesluit heeft vanaf 4 juli 2019 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken kon een ieder een zienswijze indienen. Inzake de ontwerp-weigering zijn geen zienswijzen ingediend. Nu geen zienswijzen zijn ingediend, stellen wij aan u voor de definitieve verklaring van geen bedenkingen niet af te geven, waarna de omgevingsvergunning kan worden geweigerd.

De gemeente blijft tot slot bereid in gesprek te gaan met de ontwikkelaar over de integrale ontwikkeling van het gebied.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Delft,



, burgemeester

J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart
, secretaris



dr. M. Berger, i.s.

Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad

Van : college van B&W
Datum : 12-11-2019
Pfh. : Martina Huijmans
Steller : H. Rienstra
tel.nr. : 06-52739071
e-mail : hrienstra@delft.nl
Registratie nr. : 4097714
BBV : 4097682
Griffienr. : 1946890

Onderwerp : definitieve weigering verklaring van geen bedenkingen voor het transformeren van een kantoorgebouw naar tijdelijke studentenwoningen op de locatie Motorenweg 5

Gevraagde beslissing:

Definitief weigeren om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de tijdelijke transformatie van een kantoorgebouw aan de Motorenweg 5

Samenvatting

De eigenaar van het pand 'Motorenweg 5' heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het transformeren van het pand (een kantoorgebouw) naar tijdelijke studentenwoningen, voor een periode van 10 jaar. Voorwaarde om de vergunning te kunnen verlenen is dat de raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor het project afgeeft. Op 20 juni 2019 heeft u geweigerd de ontwerp-vvgb af te geven. De ontwerp-weigering heeft vanaf 4 juli 2019 ter inzage gelegen, tegen de ontwerp-weigering zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om de verklaring definitief te weigeren, opdat de omgevingsvergunning kan worden geweigerd.

1. Aanleiding

Op 27 oktober 2017 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de tijdelijke transformatie van een kantoorpand aan de Motorenweg naar studentenwoningen voor de duur van 10 jaar. De nieuwe functie past niet in het geldende bestemmingsplan 'Zuidwest 3 – Tanthof'. Op grond van dat plan heeft het pand de bestemming 'Kantoor'. Om het plan mogelijk te maken, moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Daarvoor is een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing vereist. De vergunning kan alleen worden verleend als de raad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) voor het project afgeeft. Voorgesteld wordt om die verklaring definitief te weigeren. Hieronder wordt dat toegelicht.

De bedrijvenstrook waar het kantoorpand onderdeel van is ligt op de grens van het gebied Schieoevers Noord en grenst aan het stationsgebied van het station Delft Campus. Deze gebieden en de bedrijvenstrook worden de komende jaren herontwikkeld. De randvoorwaarden en uitgangspunten voor deze grootschalige gebiedsontwikkeling zijn in ontwikkeling. Voor de gebiedsontwikkeling is een Ontwikkelplan opgesteld (DOP) en een m.e.r.-procedure doorlopen. Daarnaast wordt voor de herontwikkeling van de bedrijvenstrook aan de Motorenweg een stedenbouwkundige studie uitgevoerd. Daarbij wordt uitgegaan van herontwikkeling van de volledige strook.

Delft heeft de ambitie om het gebied te transformeren van een gebied met overwegend bedrijven naar een levendig stedelijk gebied met een optimale mix van wonen en werken waarin beide functies in gelijkwaardige verhouding aanwezig zijn en ruimte krijgen. De strategische positie van Schieoevers Noord biedt perspectief voor nieuwe vormen van gemengd stedelijk gebruik. In een dergelijk gebied vraagt de kwaliteit van de leefomgeving en het bieden van voldoende gebruiksruijnte aan bedrijven om extra aandacht. Functiemenging en levendigheid leiden tot bijzondere kwaliteiten in een gemengd stedelijk gebied, maar kunnen ook leiden tot overlast en hinder. Om een goede leefomgevingskwaliteit te bereiken en tegelijk voldoende gebruiksruijnte voor maakindustrie te kunnen bieden, is een integrale gebiedsgerichte benadering en een optimale inrichting van het gebied noodzakelijk. Bij het DOP en de stedenbouwkundige visie voor de bedrijvenstrook is dit een belangrijk uitgangspunt en wordt gestreefd naar een zorgvuldige verdeling van de beschikbare ruimte. Daarom is het van belang om nu geen ontwikkelingen toe te laten die mogelijk niet bij de uitgangspunten voor het gebied zullen passen en een belemmering voor de transformatie van het gebied kunnen zijn. Door de aard van de functie – wonen – en de locatie van het kantoorpand midden op de bedrijvenstrook, is het pand sterk bepalend voor de ontwikkelmogelijkheden van de strook en de gebruiksruijnte die aan bedrijven kan worden geboden. De aanwezigheid van de studentenwoningen kan de mogelijkheden om de strook efficiënt in te richten en de gewenste functiemenging en dichtheden sterk beperken. Daarom wordt voorgesteld om niet aan het plan mee te werken.

Aan de initiatiefnemer is voorgesteld om de herontwikkeling van het pand onderdeel te laten zijn van de grotere gebiedsontwikkeling. De ontwikkelaar wil daar echter niet op wachten en heeft gevraagd om nu een besluit te nemen over de omgevingsvergunning. Gelet op het feit dat de tijdelijke studentenhuisvesting een belemmering kan zijn voor de herontwikkeling van de bedrijvenstrook, wordt daarom voorgesteld om de verklaring van geen bedenkingen definitief te weigeren.

2. Bevoegdheid

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

3. Historie / relatie met eerdere besluiten/ proces

Op 30 oktober jl. van het College van B&W met het Concept Ontwikkelplan voor de Schieoevers (COP) Noord. Dit is een voorstel van het College 'aan de stad' hoe het stedenbouwkundig raamwerk voor Schieoevers Noord er uit komt te zien. De gebiedsontwikkeling stationsgebied Delft Campus krijgt hierbij bijzondere aandacht vanwege de potentie van het gebied. Ter plaatse van het Station Delft Zuid wordt het aantal sporen vergroot van twee naar vier. In 2024 worden de twee extra sporen in gebruik genomen.

4. Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Voorkomen dat de gebiedsontwikkeling wordt belemmerd.

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

Het weigeren van de verklaring van geen bedenkingen voor het transformeren van het kantoorgebouw naar tijdelijke studentenwoningen aan Motorenweg 5.

6. Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

De gemeente gaat met de ontwikkelaar in gesprek over compensatie van eerder gemaakte kosten voor de uitgewerkte vergunningaanvraag. Er zal verrekening plaats vinden met de door de aanvrager nog te betalen leges. Op dit moment is niet bekend om welk compensatiebedrag het gaat.

Raadsbesluit

Datum : 19 december 2019
Registratie nr. : 4097714
BBV : 4097682
Griffiennr. : 1946890

Onderwerp : definitieve weigering verklaring van geen bedenkingen voor het transformeren van een kantoorgebouw naar tijdelijke studentenwoningen op de locatie Motorenweg 5

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 12 november 2019;

BESLUIT:

Definitief te weigeren om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de tijdelijke transformatie van een kantoorgebouw aan de Motorenweg 5 onder de motivering zoals die is opgenomen in het raadsvoorstel.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 december 2019.



,burgemeester.

J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart



,griffier.

Drs. R.G.R. Jeene CMC

MNNR ARCHITECTEN

gedempt hamerkanaal 165 1021 KP Amsterdam
ir. CGM van Hegelsom | t +31.(0)6.30055778
ir. AH de Boer | t +31.(0)6.38505272
info@studionoa.eu | www.studionoa.eu

Motorenweg 5
Delft
Transformatie

Definitief ontwerp
26.10.2017

Renvooi

	- Lichte scheidingwand	CV	- Centrale verwarming
	- Bestaande muren		- Meterkast conform NEN 2768 met groepenkast, elektrameter, watermeter, kabel en telefonie
		CAI	- Centrale Antenne-Inrichting
		WAS	- Wasmachine

Toe te passen eisen bouwbesluit 2012, woningbouw

Maatvoering

Alle maten in het werk controleren en eventueel in overleg aanpassen aan de bestaande bebouwing.

Constructie

Plaats en afmeting van alle constructieve onderdelen conform opgave constructeur.
Hoofddraagconstructie 30 min. brandwerend bekleden met promatect of vergelijkbaar.

Vloerafscheidingen (art. 2.16-2.21 BB)

Vide- en traphekken uitvoeren conform artikel 2.16-2.21 van het Bouwbesluit.

- Verplicht bij niveauverschil van 1 meter of meer
- Min. hoogte hekwerk = 1000mm b.k. afgewerkte vloer (13m+ -> 1,2m)
- Horizontale openingen niet groter dan 100mm (tot 700mm +vl.)
- Geen openingen waar rond 200mm doorheen kan
- Geen overklauterbaarheid tussen 200 en 700mm + b.k. afgewerkte vloer
- Gelaagd glas toepassen bij kozijn lager dan 850mm + b.k. afgewerkte vloer bij verbouw: rechtens verkregen niveau

Trappen (art. 2.32 2.37 BB)

- Max. 4000mm hoog
- Min. vrije hoogte boven de trap = 2300mm
- Min. aantrede = 220mm
- Max. optrede = 188mm
- Min. breedte = 800mm excl. leuning
- Trapleuning, hoogte min. 800mm-1000mm + b.k. traptrede voorzijde

bij verbouw; rechtens verkregen niveau

Beperking van uitbreiding brand (art. 2.81 - 2.100 BB)

- Een besloten ruimte ligt in een brandcompartiment muv een beschermdevluchtroute.
- Brandcompartiment < 1000m2
- Een brandcompartiment is opgedeeld in subbrandcompartimenten of verkeersruimten waardoor een beschermde vluchtroute voert
- Een beschermde vluchtroute ligt niet in een brandcompartiment
- Een verblijfsgebied ligt in een beschermd subbrandcompartiment
- Een beschermd subbrandcompartiment is < 500 m2
- WBDBO van een subbrandcompartiment naar andere ruimte in BC is 20 min
- WBDBO van een beschermd SBC naar andere ruimte in BC is 30 min

bij verbouw: rechtens verkregen niveau

Ventilatievoorziening (art. 3.28-3.40 BB)

De woning heeft een voorziening voor luchtverversing van een verblijfsgebied, een verblijfsruimte, een toiletruimte en een badruimte, dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht voldoende wordt beperkt.

De ventilatieafvoer is mechanisch, de aanvoer is natuurlijk door middel van roosters in de kozijnen of gevels. Bij toepassing van balansventilatie is de aan-afvoer mechanisch. Verblijfsgebied volgens NEN 1087 met 0,9 dm3 per m2

Spuivoorziening (art. 3.42 BB)

Een verblijfsgebied heeft een spuivoorziening volgens NEN 1087 met een capaciteit van tenminste 6m3/s per m2

Spuivoorziening (art. 3.42 BB)

Een verblijfsgebied heeft een spuivoorziening volgens NEN 1087 met een capaciteit van tenminste 6m3/s per m2

Verbrandingslucht (art. 3.79 BB)

De woning heeft een voorziening voor de toevoer van verbrandingslucht dat het door onvolledige verbranding ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.

- De woning wordt verwarmd door een geslotenHR-combiketel, gasgestookt.
- De aanvoer van de verbrandingslucht geschiedt rechtstreeks van buiten.
- De afvoer van verbrandingsgassen geschiedt rechtstreeks naar buiten
- Uitmonding van rookgasafvoer voldoet aan art. 3.50 van het BB

Wering van ratten en muizen(art. 3.68-3.71 BB)

Uitwendige scheidinsconstructies hebben geen openingen groter dan 0,01 m, m.u.v. ramen, deuren en roosters.

Verblijfsgebied (art. 4.1-4.7 BB)

- tenminste 18m2 in een woning, per stuk minimaal 5m2
- tenminste 55% van het GO is verblijfsgebied
- tenminste 1 gebied met een opp. van 11m2 en een breedte van 3m

Toiletruimte (art. 4.8-4.12 BB)

- afmetingen tenminsten 0,9 x 1,2m

Badruimte (art. 4.17-4.20 BB)

- minimaal 1,6m2 met een breedte van 0,8m
- samengevoegd met toilet minimaal 2,2 m2 met een breedte van 0,9m

Buitenberging (art. 4.30-4.33 BB)

- fietsenberging bij nieuw te bouwen woonfunctie
- min. 5m2, 1.8m breed en 2,3m hoog
- bij woningen kleiner dan 50m2, gezamenlijke berging van 1,5m2 per woning.

Buitenruimte (art. 4.34-4.36 BB)

- buitenruimte bij nieuw te bouwen woonfunctie
- minimaal 4m2 en 1,5m breed
- bereikbaar vanuit verblijfsruimte

Opstelplaats (art. 4.37-4.40 BB)

- minimale opstelplaats aanrecht, kooktoestel, verwarmingstoestel en warmwatertoestel
- aanrecht > 1,5 x 0,6 m, kooktoestel minimaal 0,6 x 0,6m

Energie-zuinigheid (art. 5.1-5.7 BB)

EPC < 0,6

Rc > 3,5 m2 x K / W

verbouw: Rc > 1,3 m2 x K / W

Badruimte (art. 4.17-4.20 BB)

- minimaal 1,6m2 met een breedte van 0,8m
- samengevoegd met toilet minimaal 2,2 m2 met een breedte van 0,9m

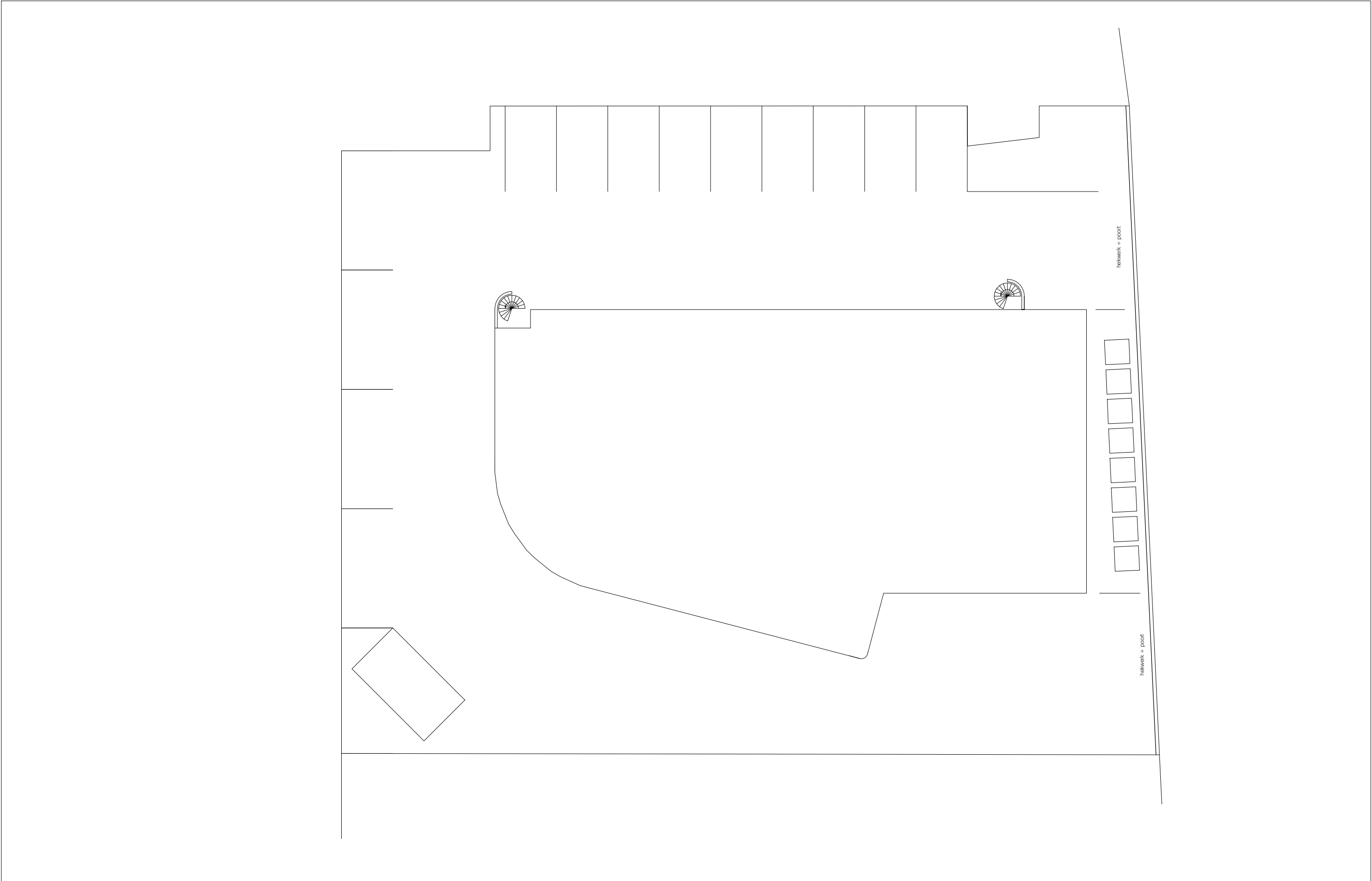
Riolering (art. 3.31 BB)

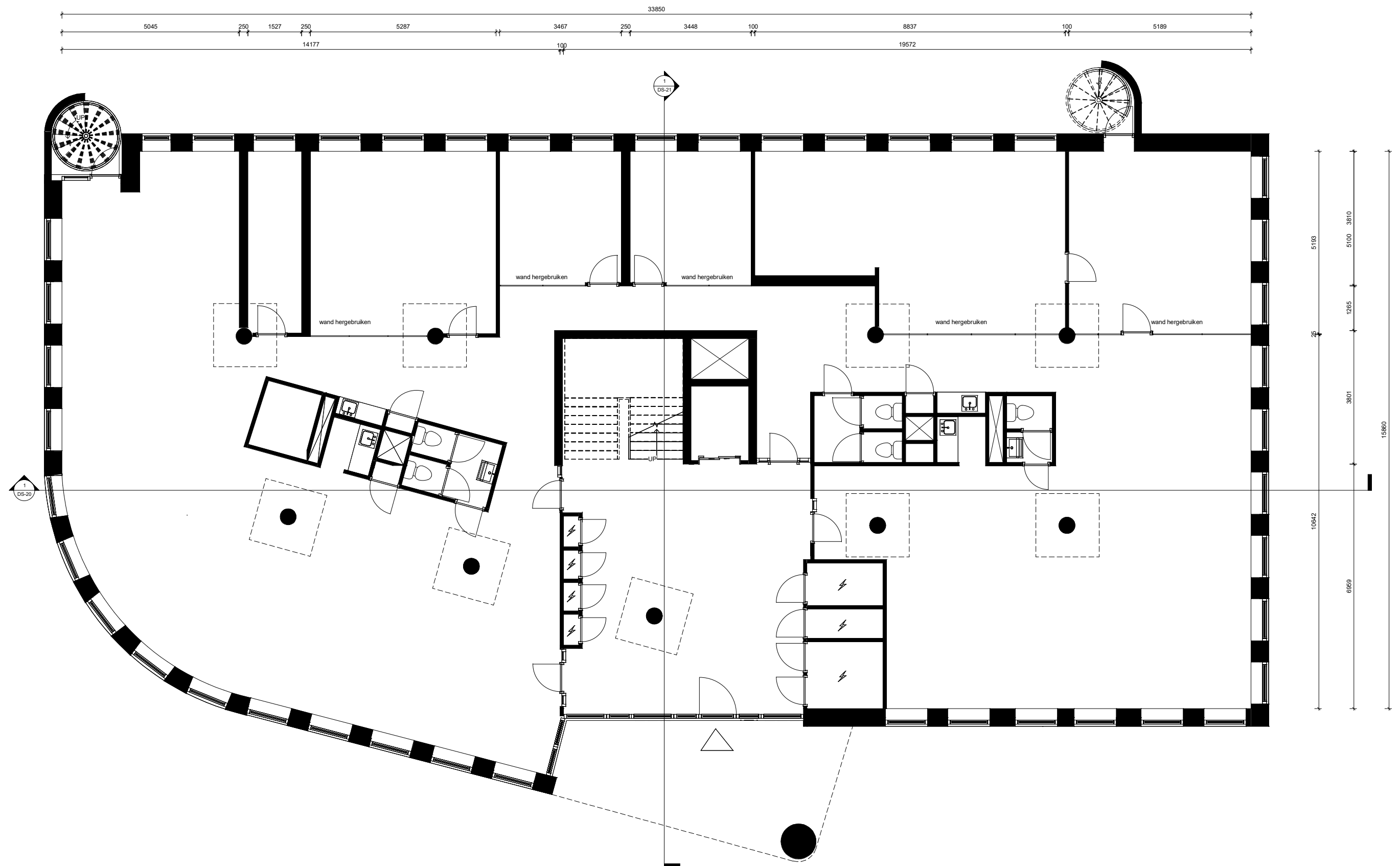
De woning heeft een voorziening voor de afvoer van afvalwater en fecaliën dat een voor de gezondheid nadelige situatie kan worden voorkomen.

De voorziening voor de afvoer van afvalwater en fecaliën wordt aangesloten op het openbare riool.

Elektriciteitsvoorziening (art. 4.65 BB)

De woning waarin zich de voorziening voor elektriciteit, gas, drinkwater of verwarming bevindt, heeft een meterruimte waarin de centrale schakel-, verdeel- en meetapparatuur voor die voorziening kan worden geplaatst. De meterkast heeft afmetingen, een indeling en leidingdoorvoeren, die voldoen aan NEN 2768.





MNNR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

project name: Motorenweg 5

location: Delft

format: A3

schaal: 1:200

fase: DO

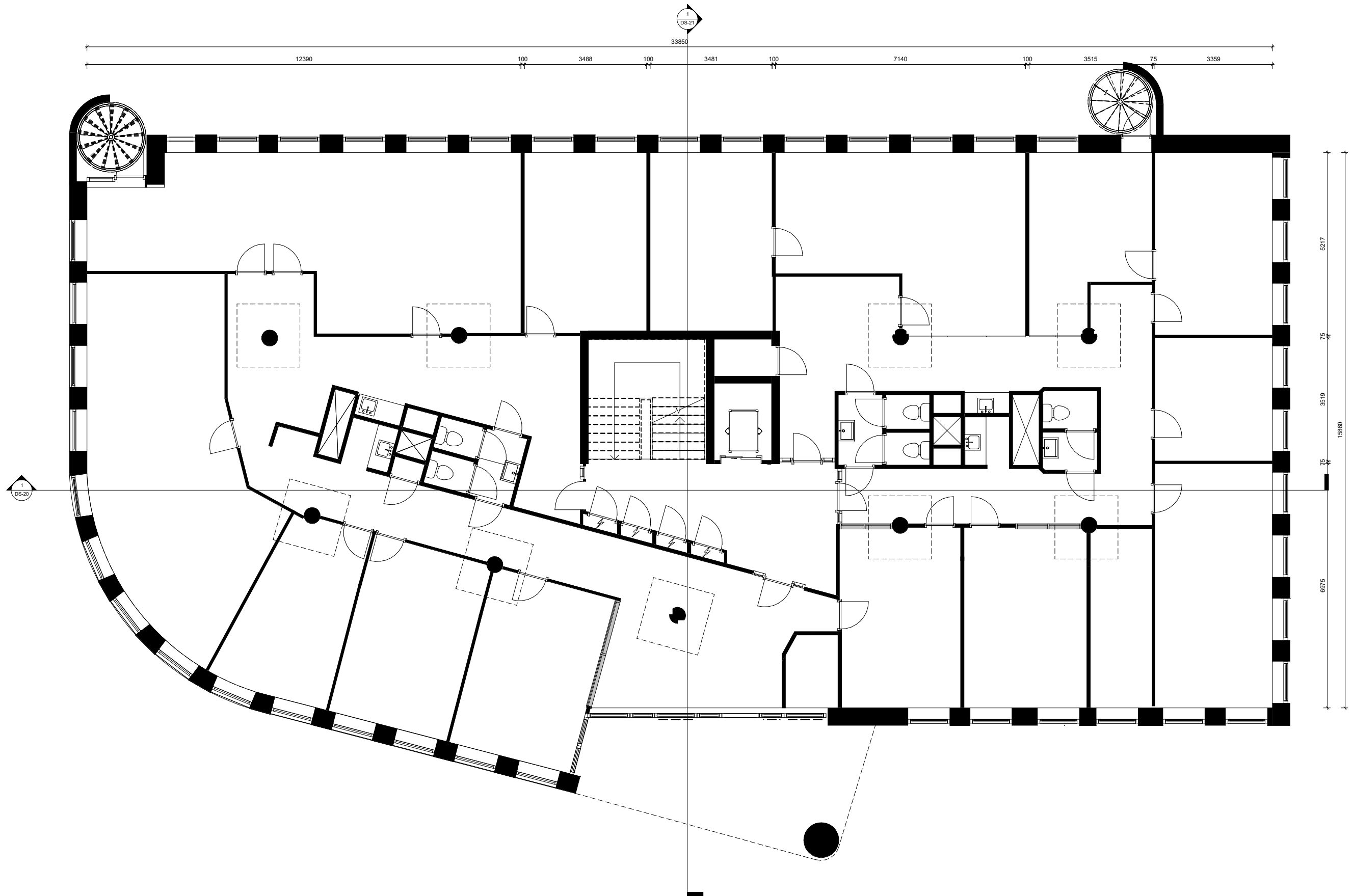
date: 26-10-2017 13:41:37

onderwerp: Bestaand

tekening: Begane grond

project number: 0195

BS10



MNNR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

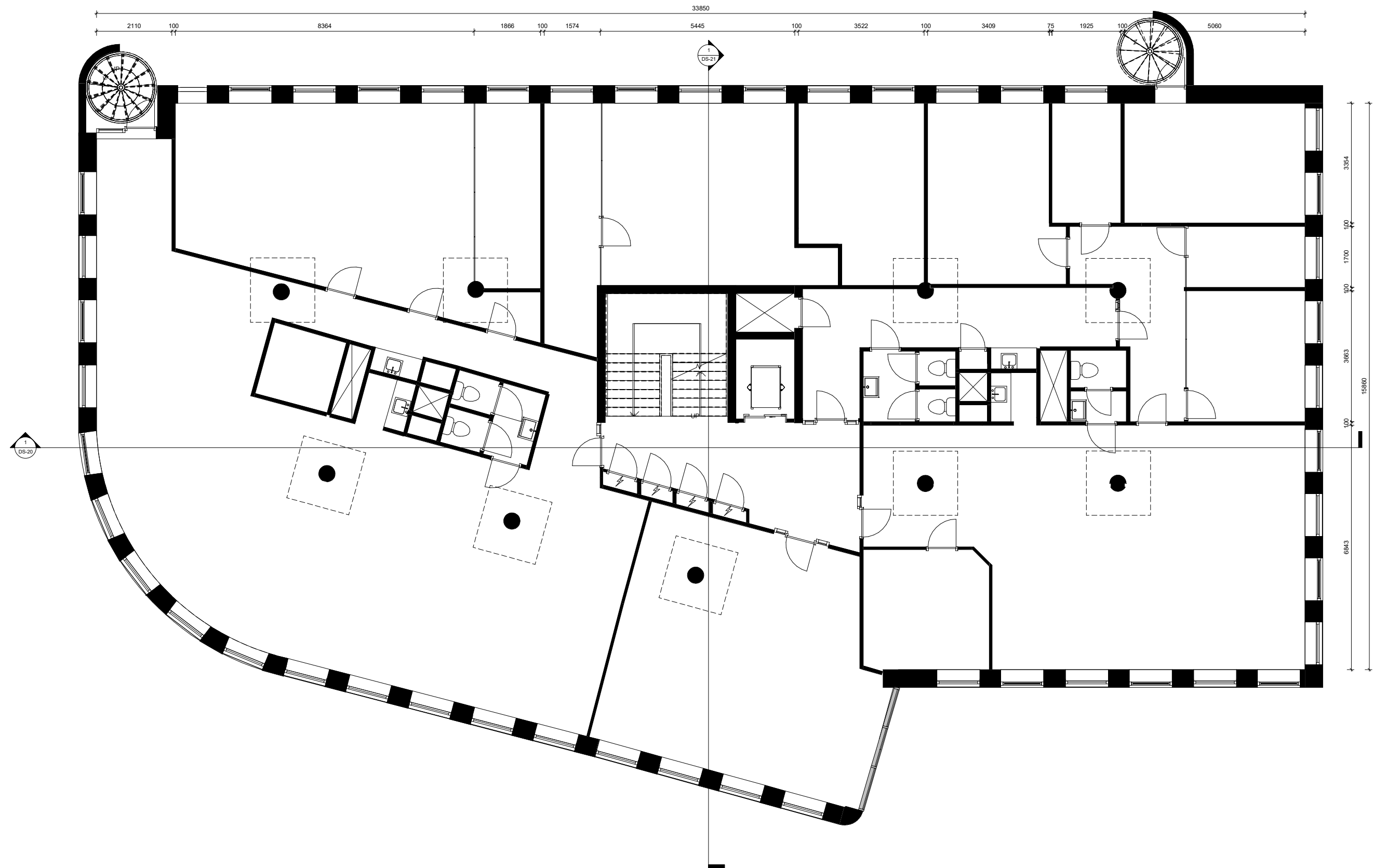
project name: Motorenweg 5
location: Delft

format: A3
schaal: 1:200
fase: DO

date: 26-10-2017 13:41:50
onderwerp: Bestaand
tekening: 1e verdieping

project number: 0195

BS11



MNNR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

project name: Motorenweg 5

location: Delft

format: A3

schaal: 1:200

fase: DO

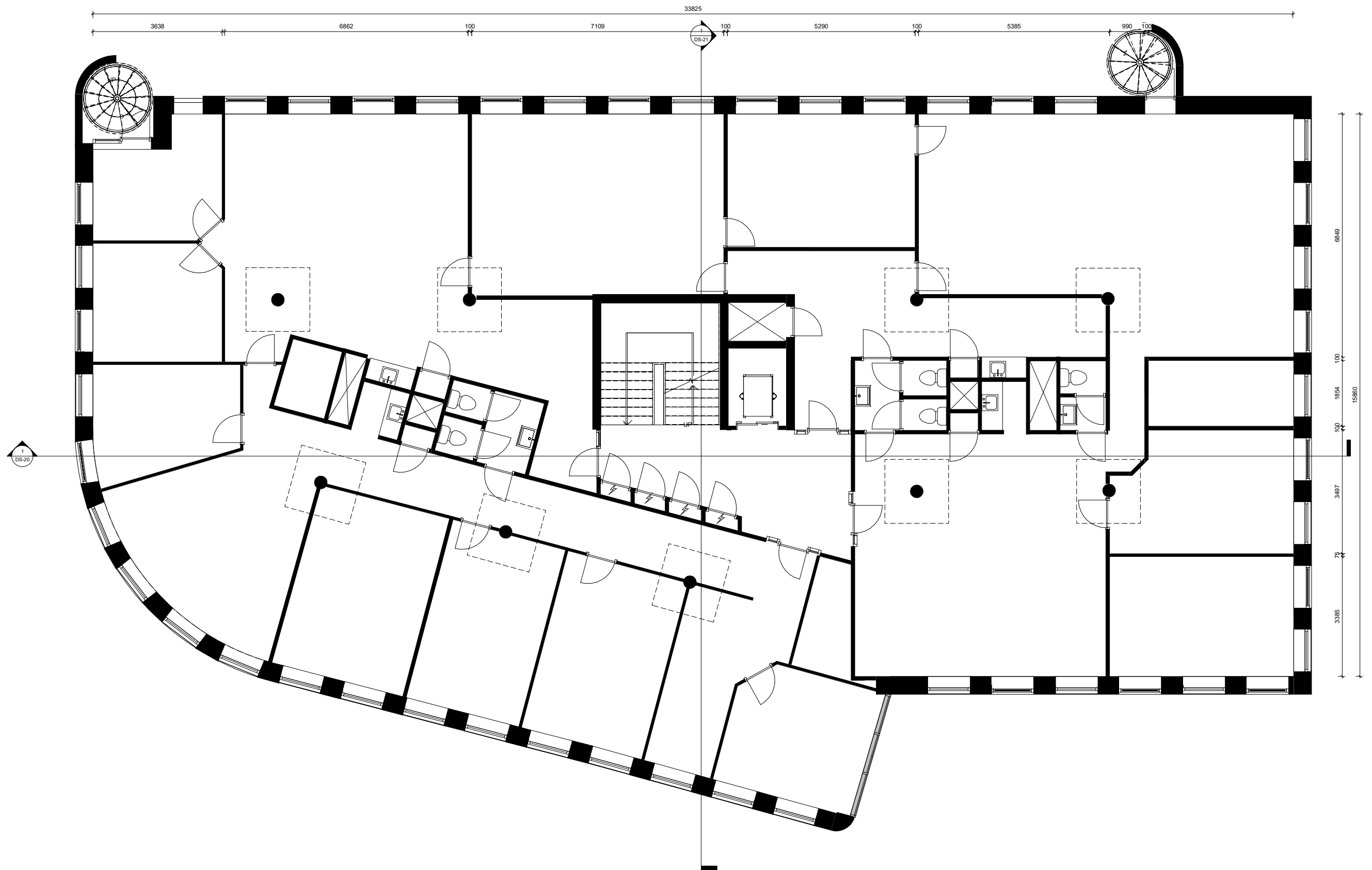
date: 26-10-2017 13:43:09

onderwerp: Bestaand

tekening: 2e verdieping

project number: 0195

BS12



MNNR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

project name: Motorenweg 5

location: Delft

format: A3

schaal: 1:200

fase: DO

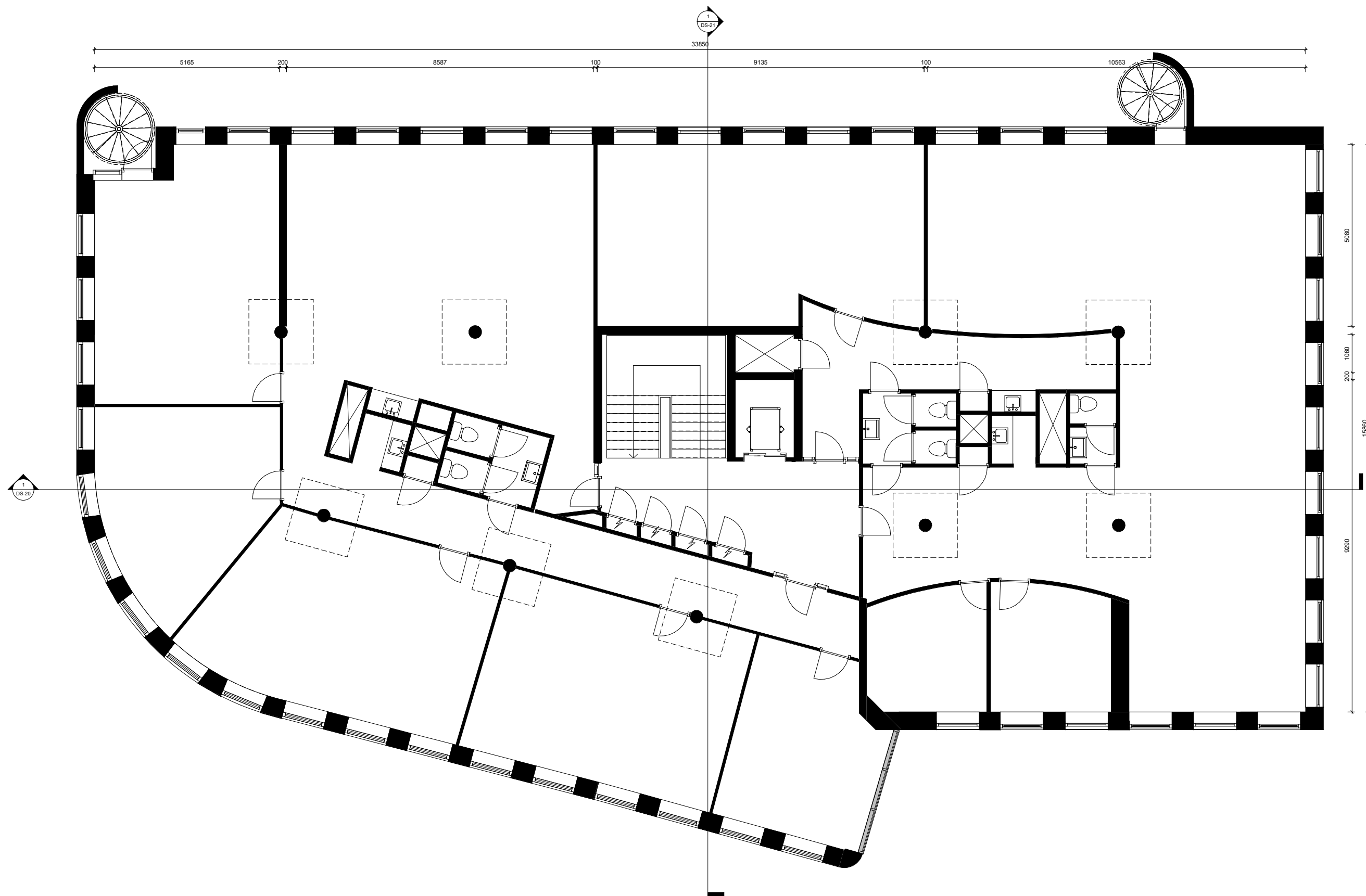
date: 26-10-2017 13:43:36

onderwerp: Bestaand

tekening: 3e verdieping

project number: 0195

BS13



MNNR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

project name: Motorenweg 5

location: Delft

format: A3

schaal: 1:200

fase: DO

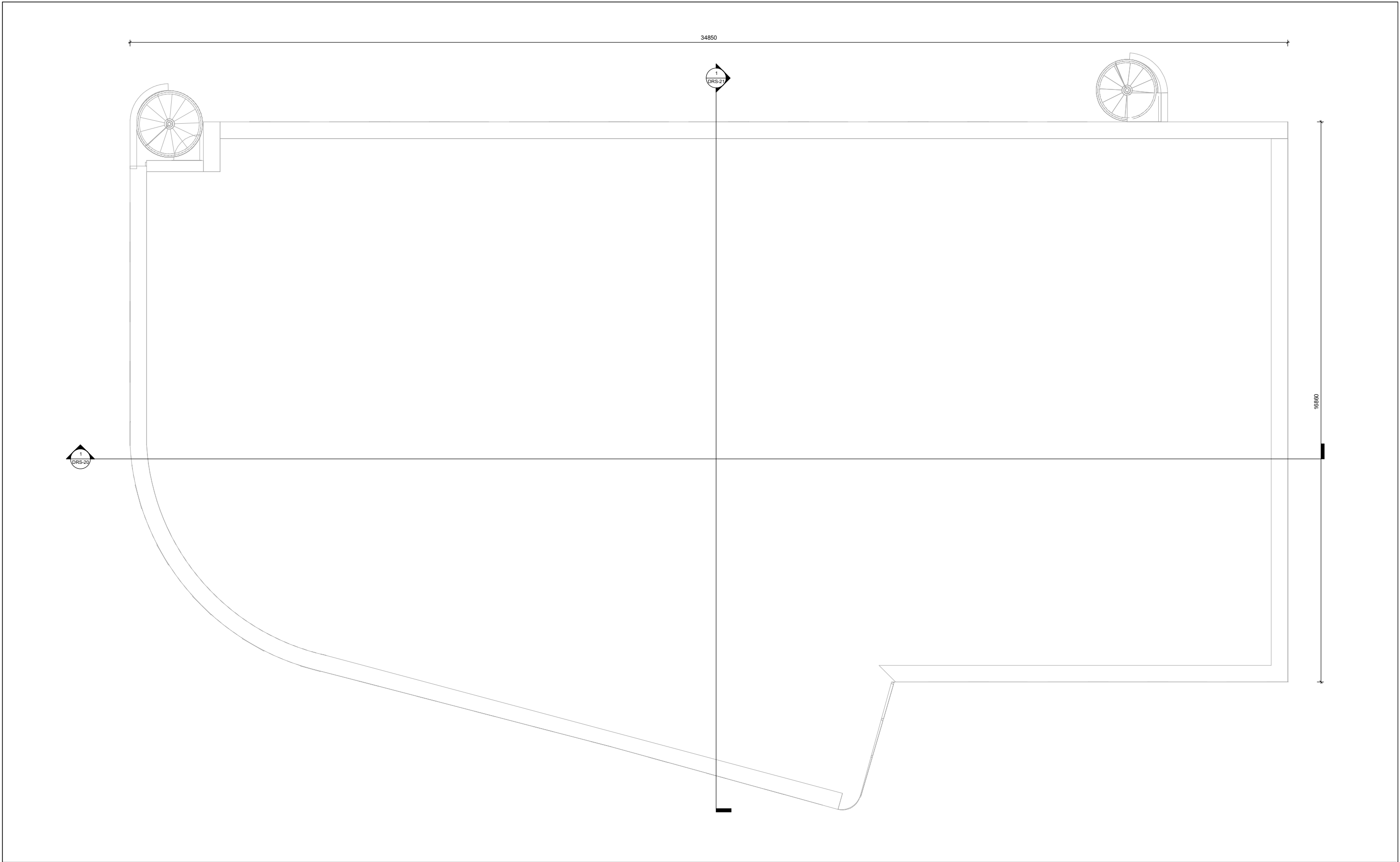
date: 26-10-2017 13:43:55

onderwerp: Bestaand

tekening: 4e verdieping

project number: 0195

BS14



MNNR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

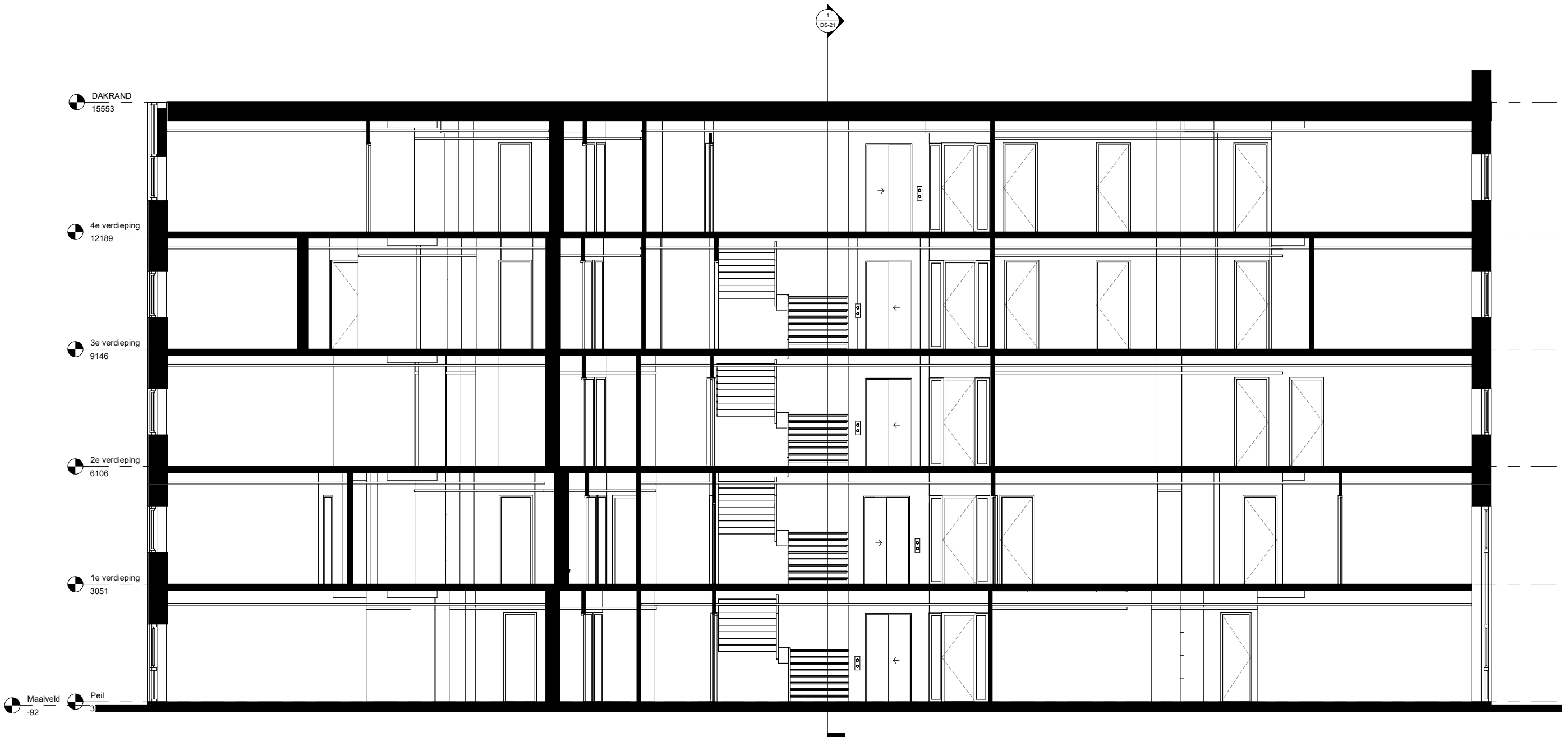
project name: Motorenweg 5
location: Delft

format: A3
schaal: 1:200
fase: DO

date: 26-10-2017 13:44:03
onderwerp: Bestaand
tekening: Dak

project number: 0195

DO15



MNNR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

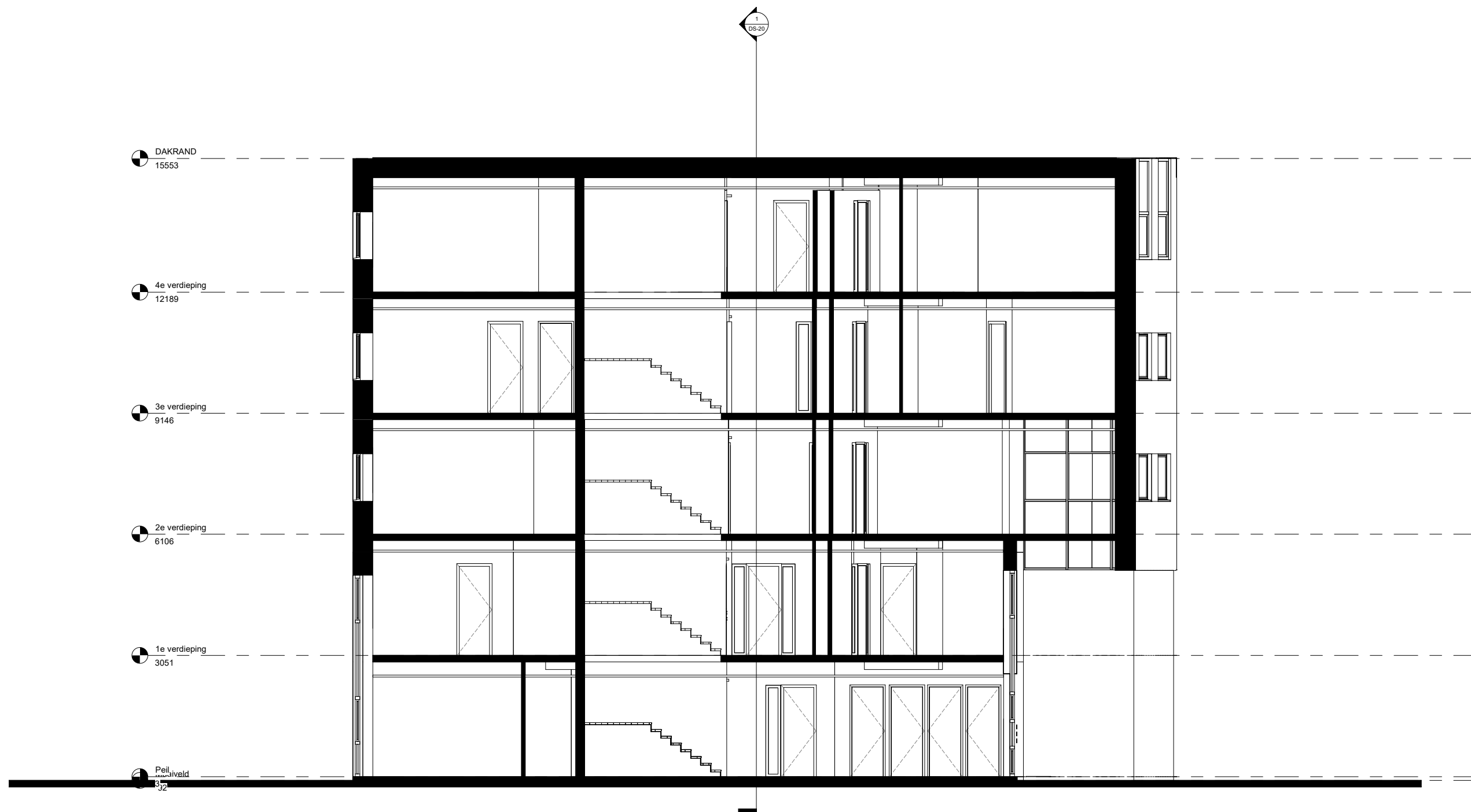
project name: Motorenweg 5
location: Delft

format: BS
schaal: 1:200
fase: DO

date: 26-10-2017 13:48:00
onderwerp: Bestaand
tekening: doorsnede AA

project number: 0195

BS20



MNNR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

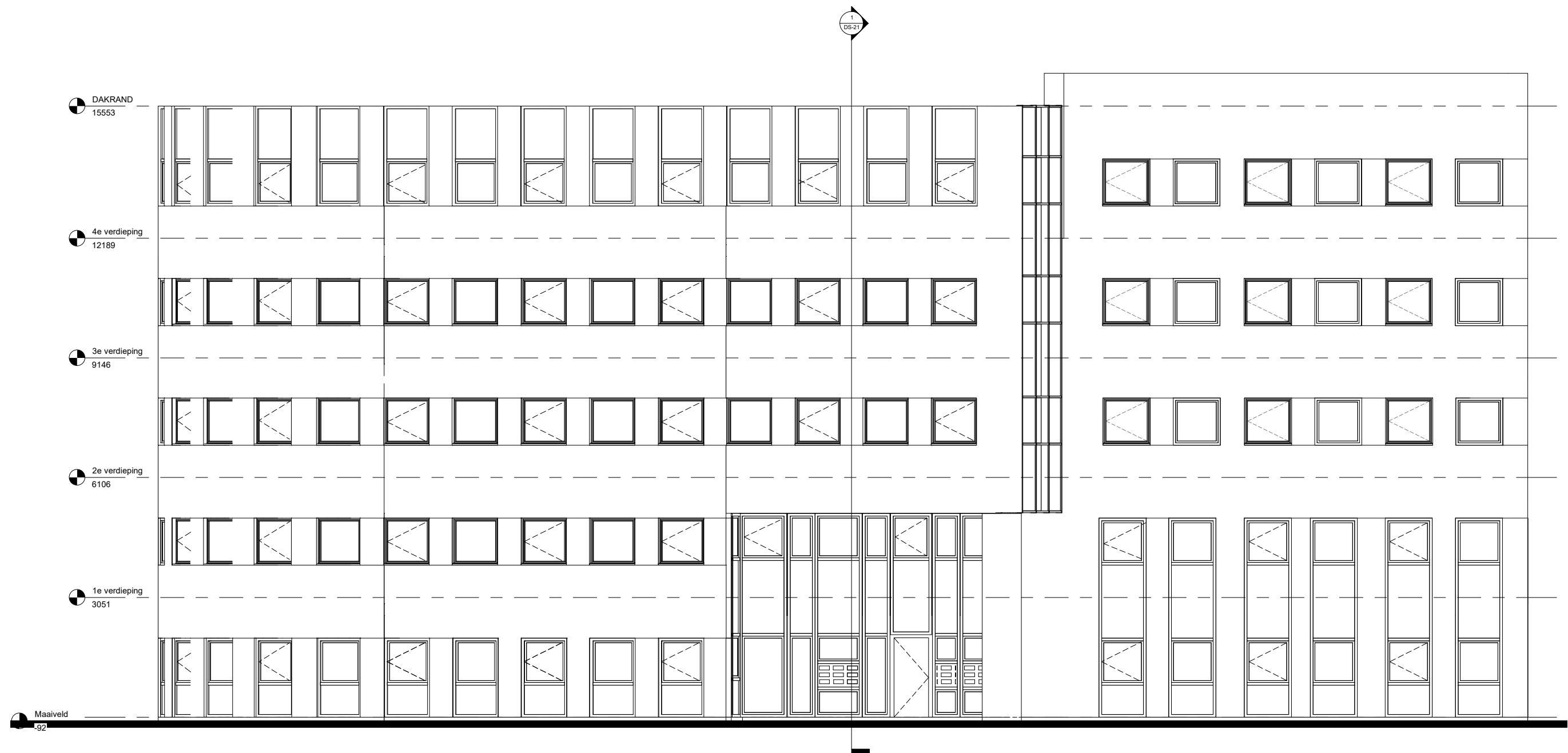
project name: Motorenweg 5
location: Delft

format: BS
schaal: 1:200
fase: DO

date: 26-10-2017 13:49:57
onderwerp: Bestaand
tekening: doorsnede aa1

project number: 0195

BS21



MNNR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

project name: Motorenweg 5

location: Delft

format: A3

schaal: 1:200

fase: DO

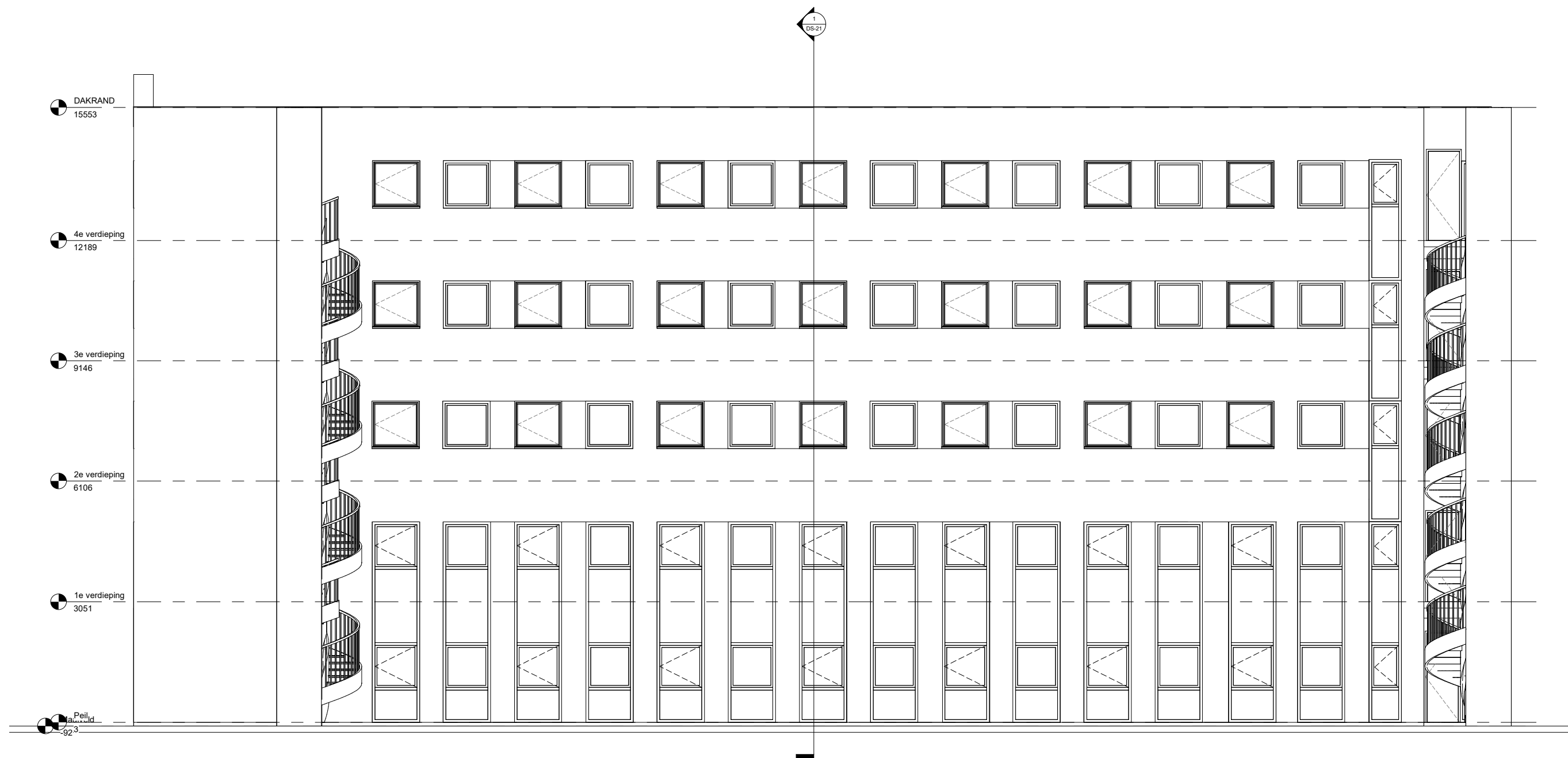
date: 26-10-2017 13:54:15

onderwerp: Bestaand

tekening: Voorgevel

project number: 0195

BS30



MNNR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

project name: Motorenweg 5

location: Delft

format: A3

schaal: 1:200

fase: DO

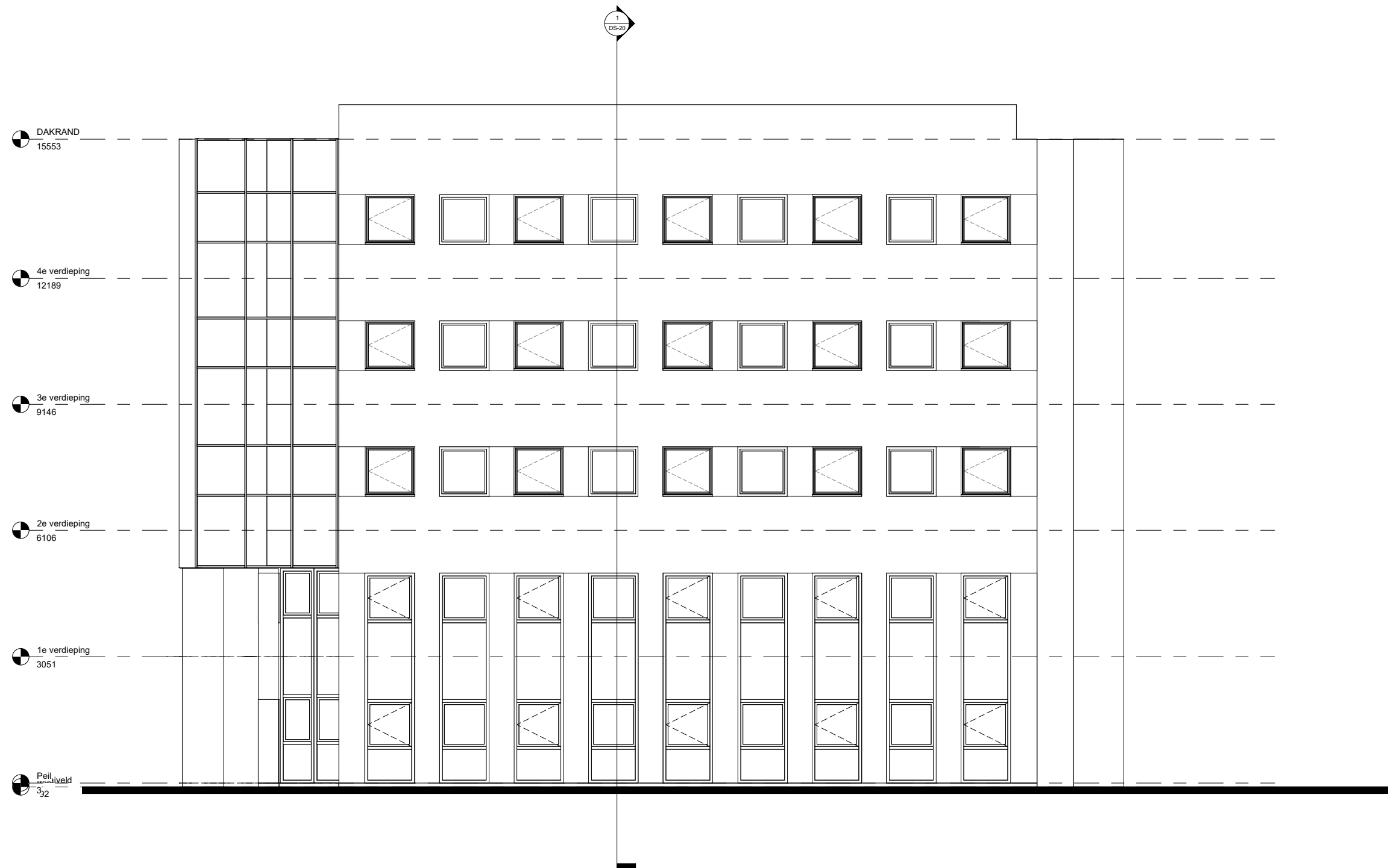
date: 26-10-2017 13:54:43

onderwerp: Bestaand

tekening: achtergevel

project number: 0195

BS31



MNNR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

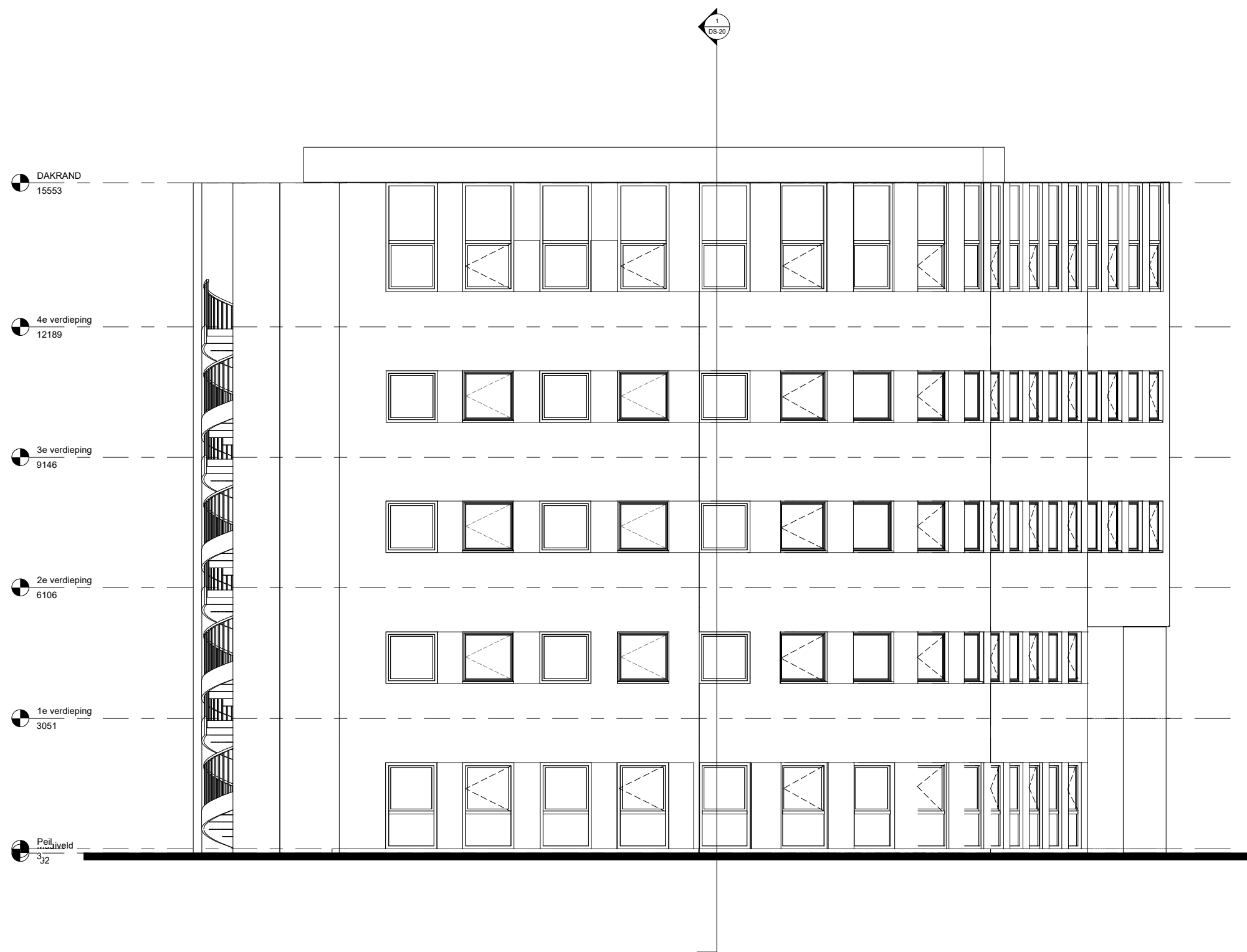
project name: Motorenweg 5
location: Delft

format: A3
schaal: 1:200
fase: DO

date: 26-10-2017 13:54:58
onderwerp: Bestaand
tekening: rechter zijgevel

project number: 0195

BS32



MNNR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

project name: Motorenweg 5

location: Delft

format: A3

schaal: 1:200

fase: DO

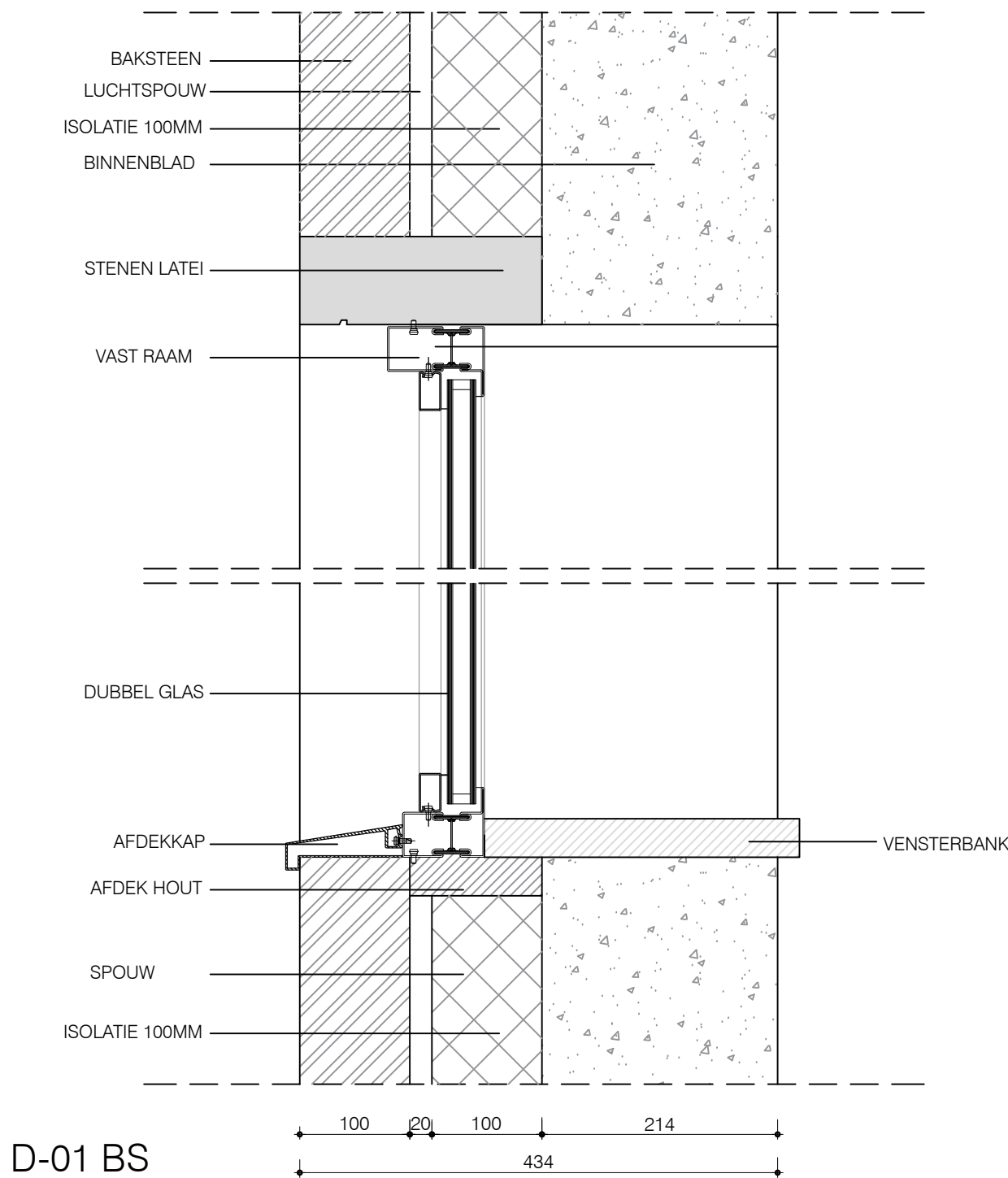
date: 26-10-2017 13:57:09

onderwerp: Bestaand

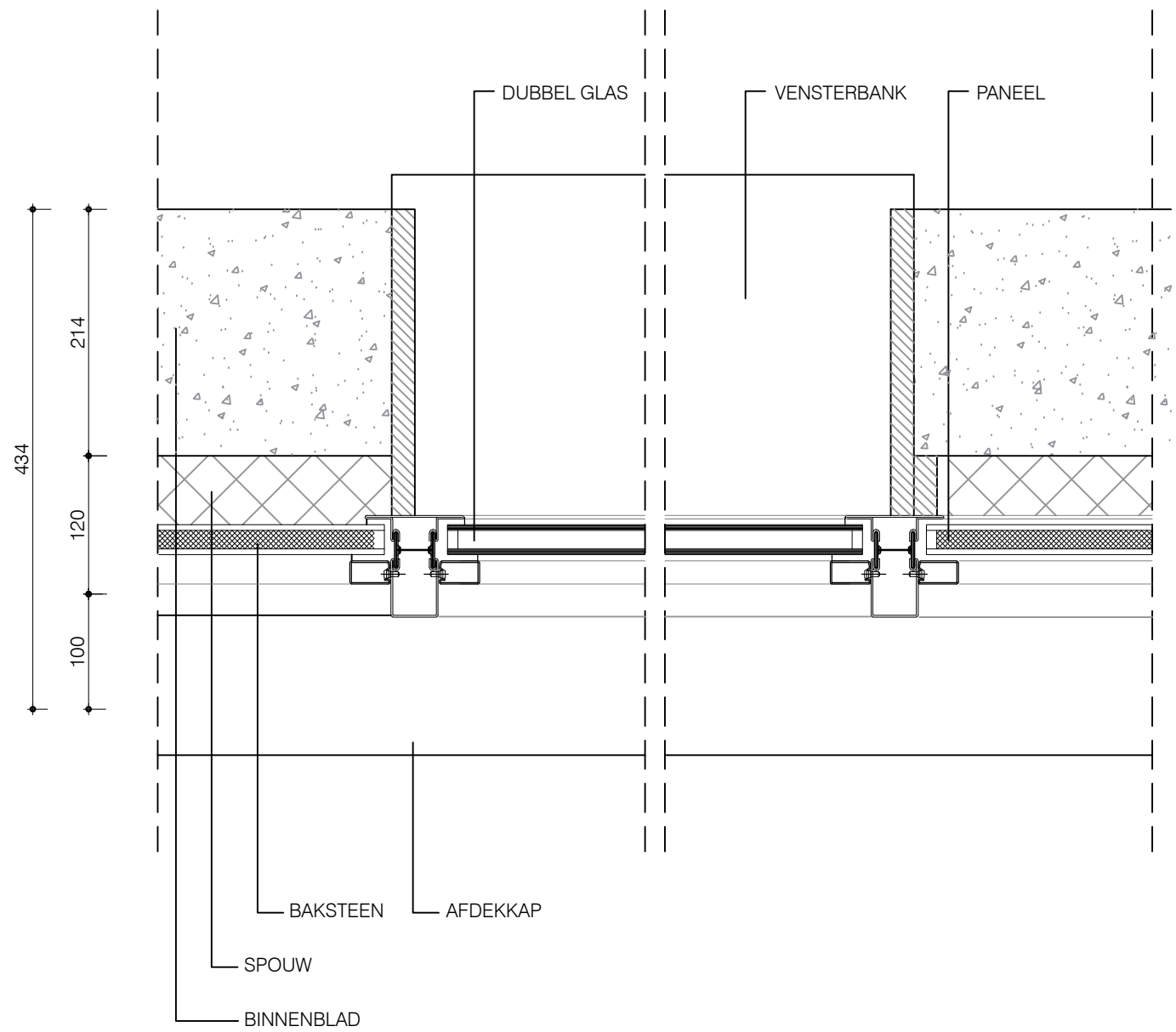
tekening: linker zijgevel

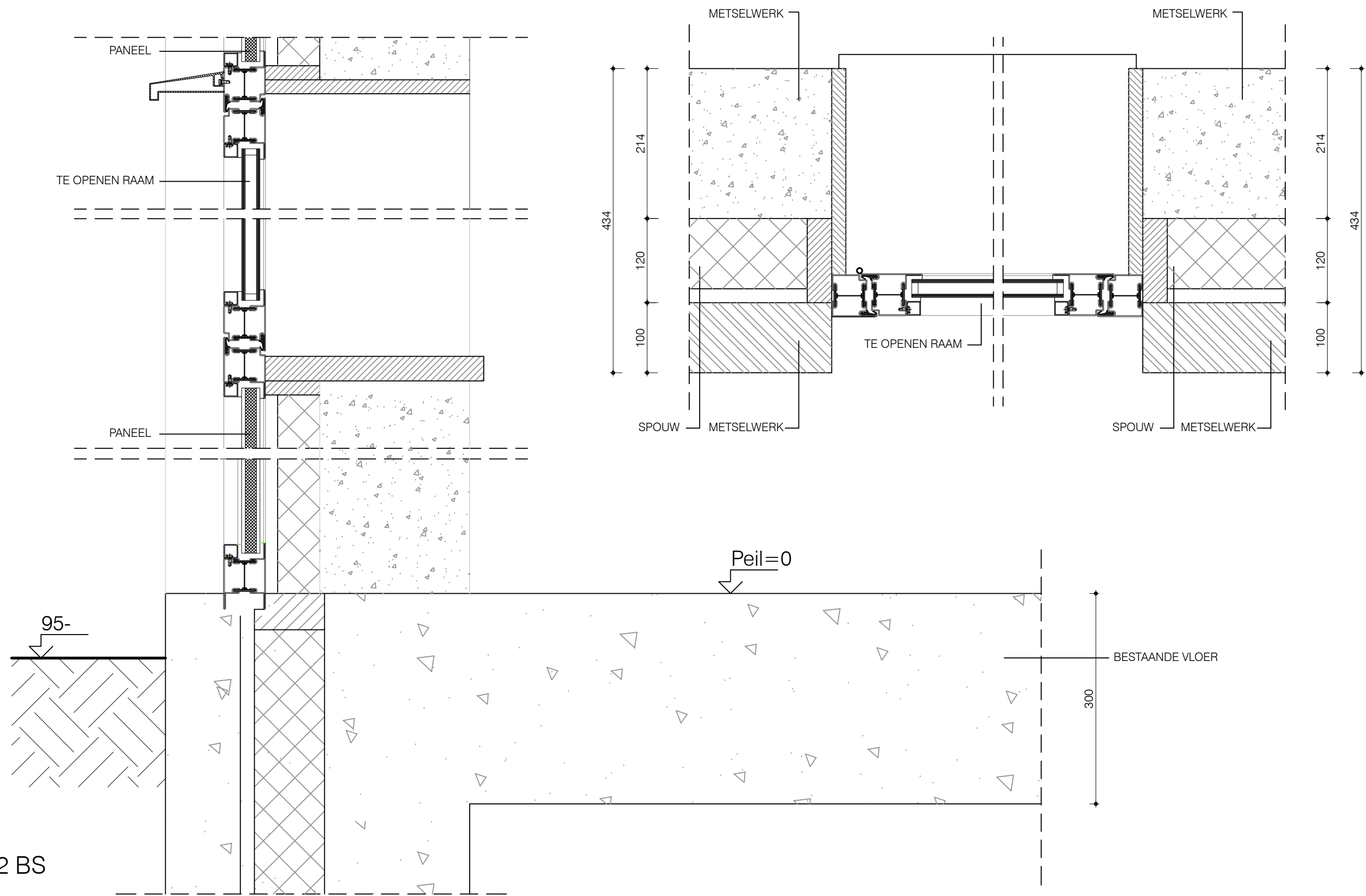
project number: 0195

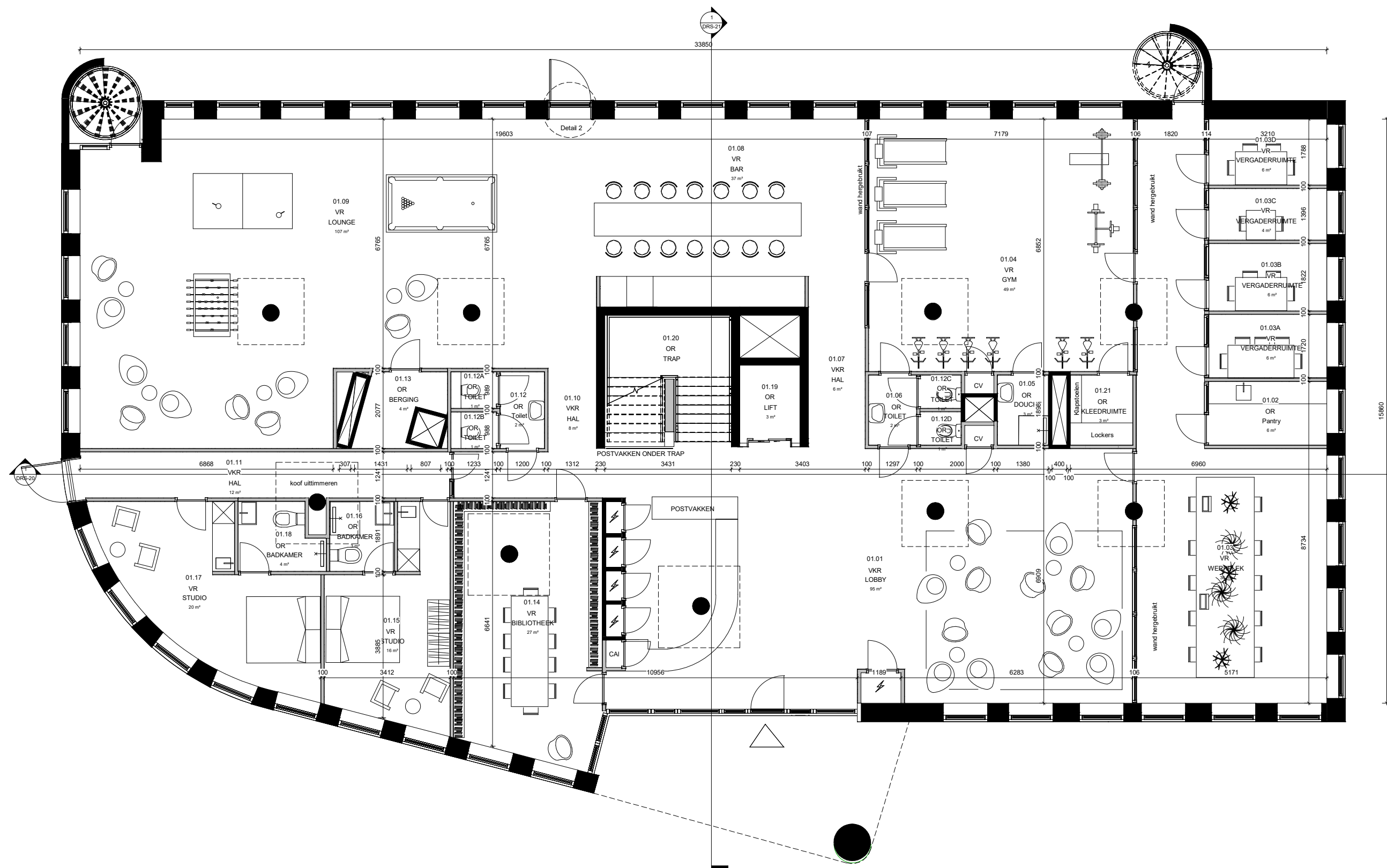
BS33



D-01 BS







MNNR ARCHITECTEN
 ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
 Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

project name: Motorenweg 5

location: Delft

format: A3

schaal: 1:200

fase: DO

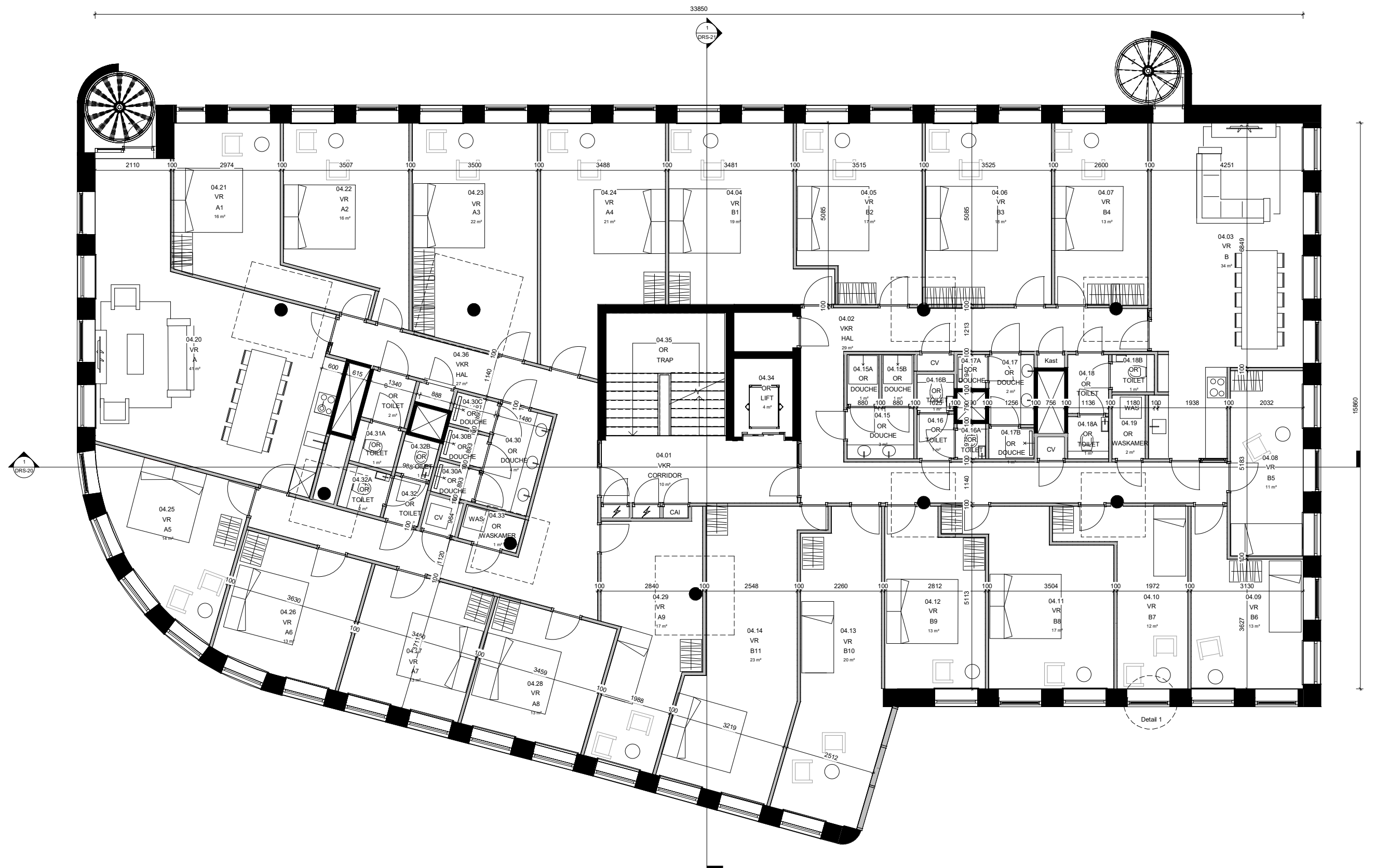
date: 26-10-2017 13:58:56

onderwerp: Nieuw

tekening: begane grond

project number: 0195

DO10



MNMR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm | ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

project name: Motorenweg 5

format: A3
 schaal: 1:200
 fase: DO

date: 26-10-2017 14:00:05
onderwerp: Nieuw
tekening: 3e verdieping

project number: 0195



MNMR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm | ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

project name: Motorenweg 5

location: Delft

format: A3

schaal: 1:200

fase: DO

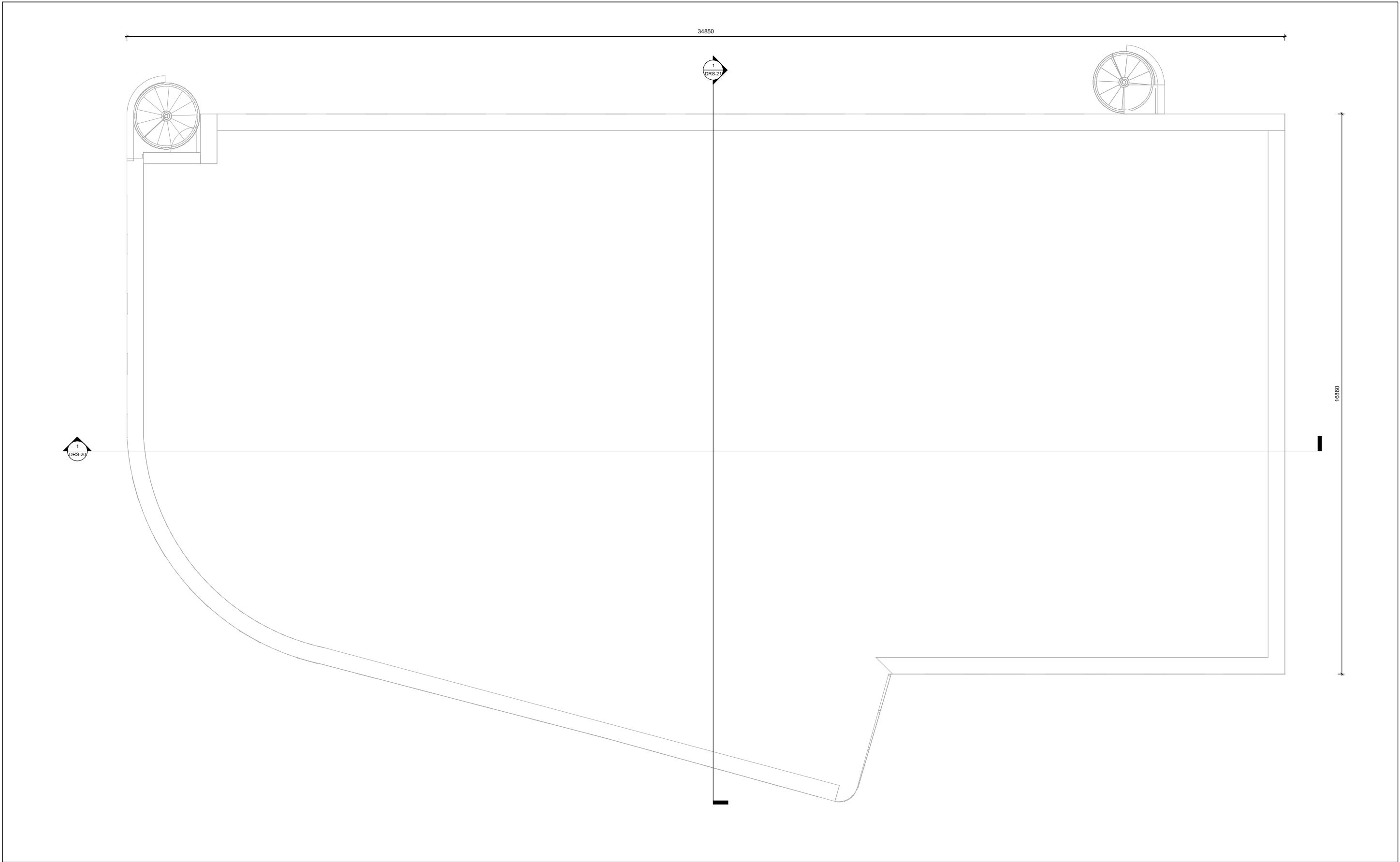
date: 26-10-2017 14:00:28

onderwerp: Nieuw

tekening: 4e verdieping

project number: 0195

DO14



MNNR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

project name: Motorenweg 5
location: Delft

format: A3
schaal: 1:200
fase: DO

date: 26-10-2017 14:04:07
onderwerp: Nieuw
tekening: Dakaanzicht

project number: 0195

DO15



MNNR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

project name: Motorenweg 5

location: Delft

format: nieuw

schaal: 1:200

fase: DO

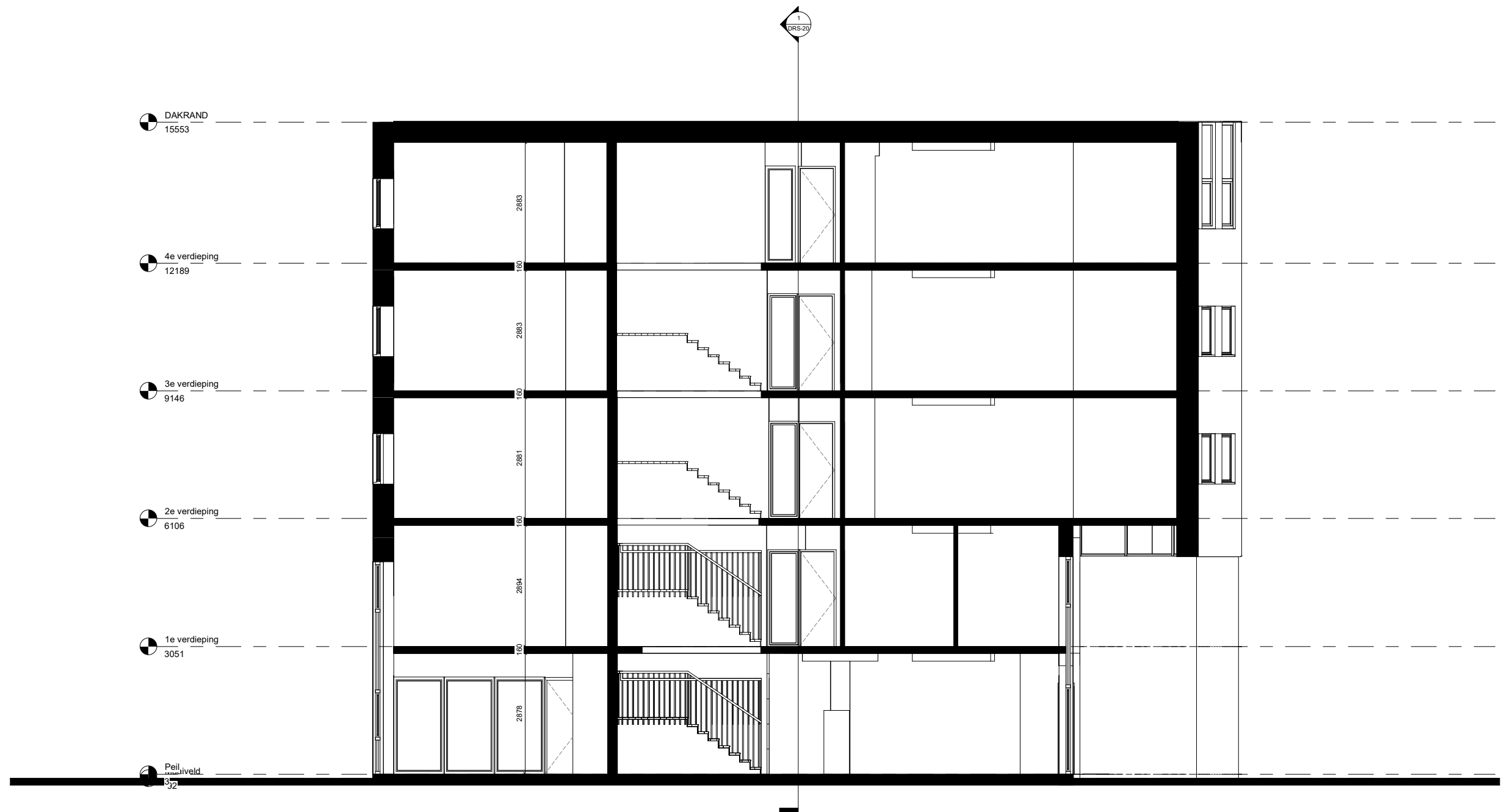
date: 26-10-2017 15:46:23

onderwerp: Nieuw

tekening: doorsnede AA

project number: 0195

DO20



MNNR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

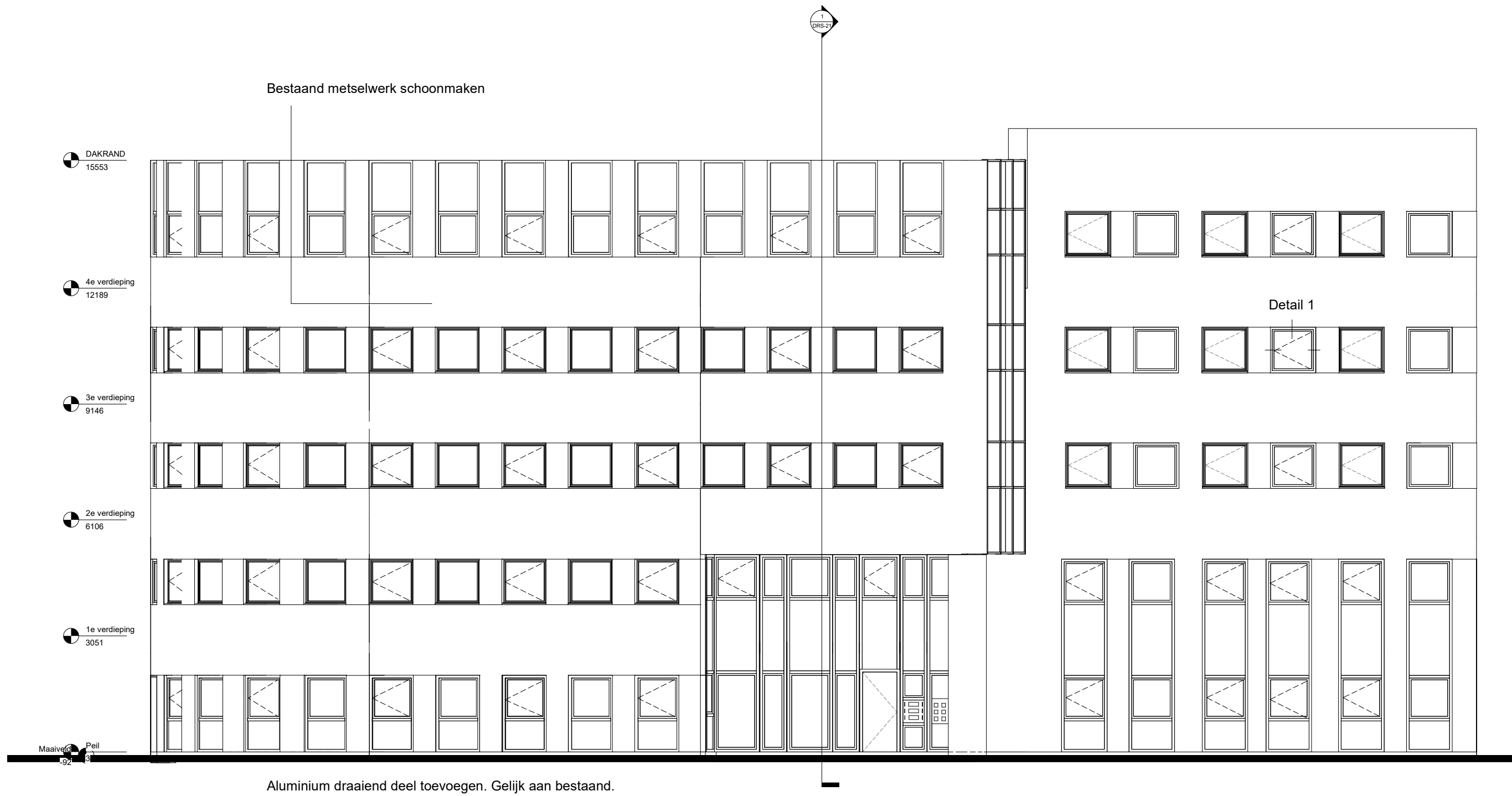
project name: Motorenweg 5
location: Delft

format: nieuw
schaal: 1:200
fase: DO

date: 26-10-2017 14:05:19
onderwerp: Nieuw
tekening: Doorsnede AA1

project number: 0195

DO21



MNNR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

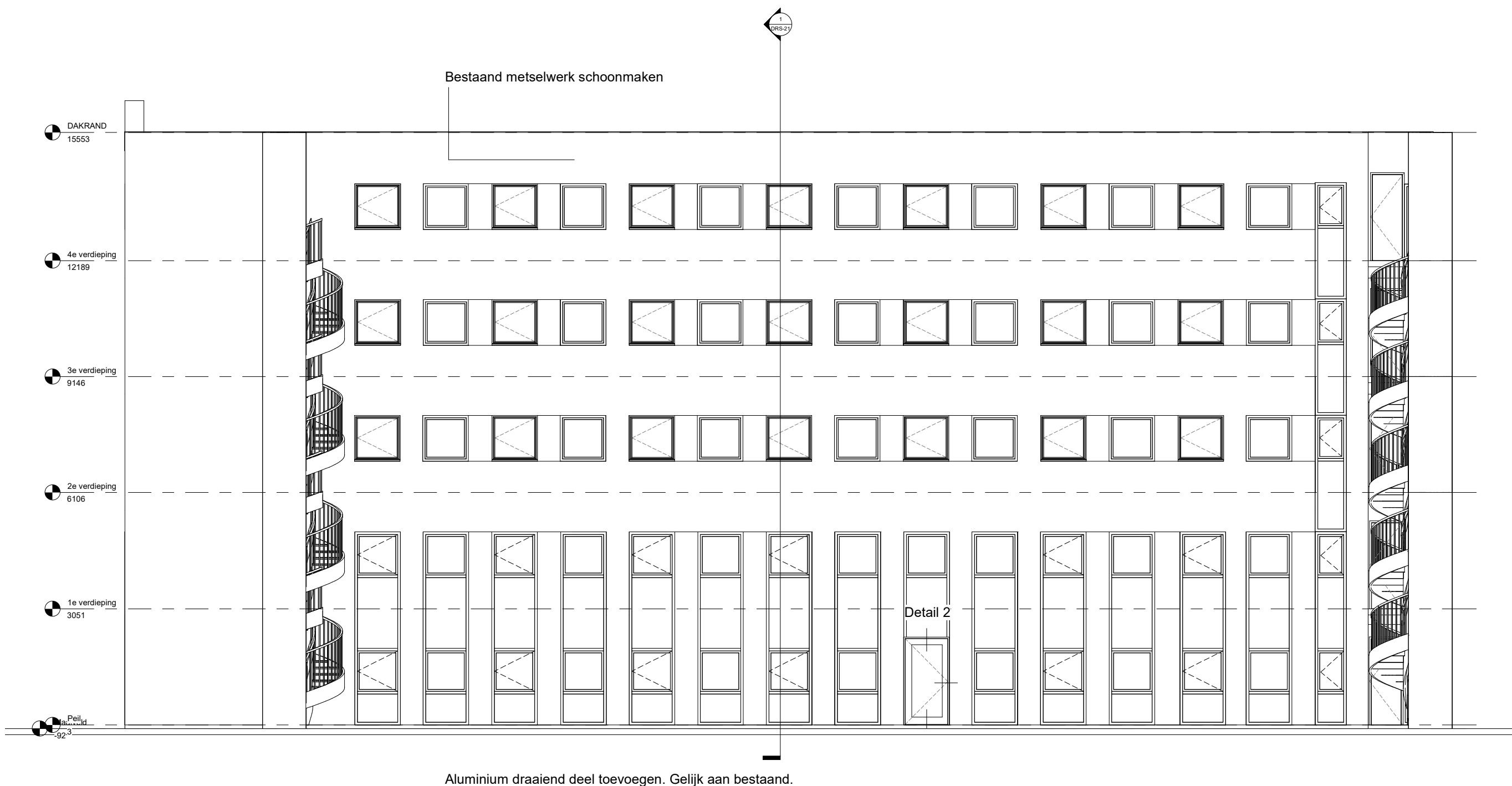
project name: Motorenweg 5
location: Delft

format: A3
schaal: 1:200
fase: DO

date: 26-10-2017 14:07:04
onderwerp: Nieuw
tekening: Voorgevel

project number: 0195

DO30



MNNR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

project name: Motorenweg 5

location: Delft

format: A3

schaal: 1:200

fase: DO

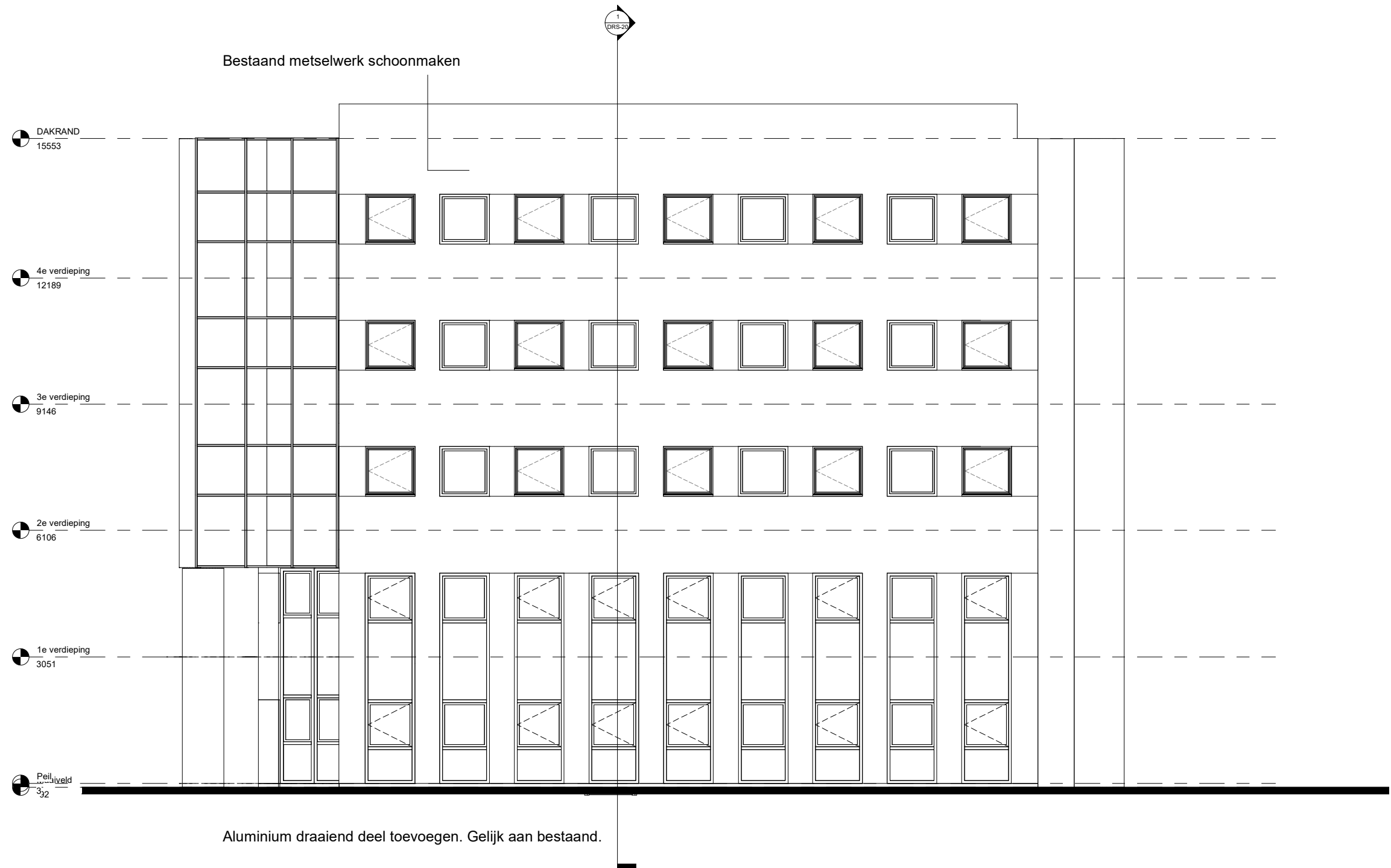
date: 26-10-2017 14:07:14

onderwerp: Nieuw

tekening: Achtergevel

project number: 0195

DO31



MNNR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

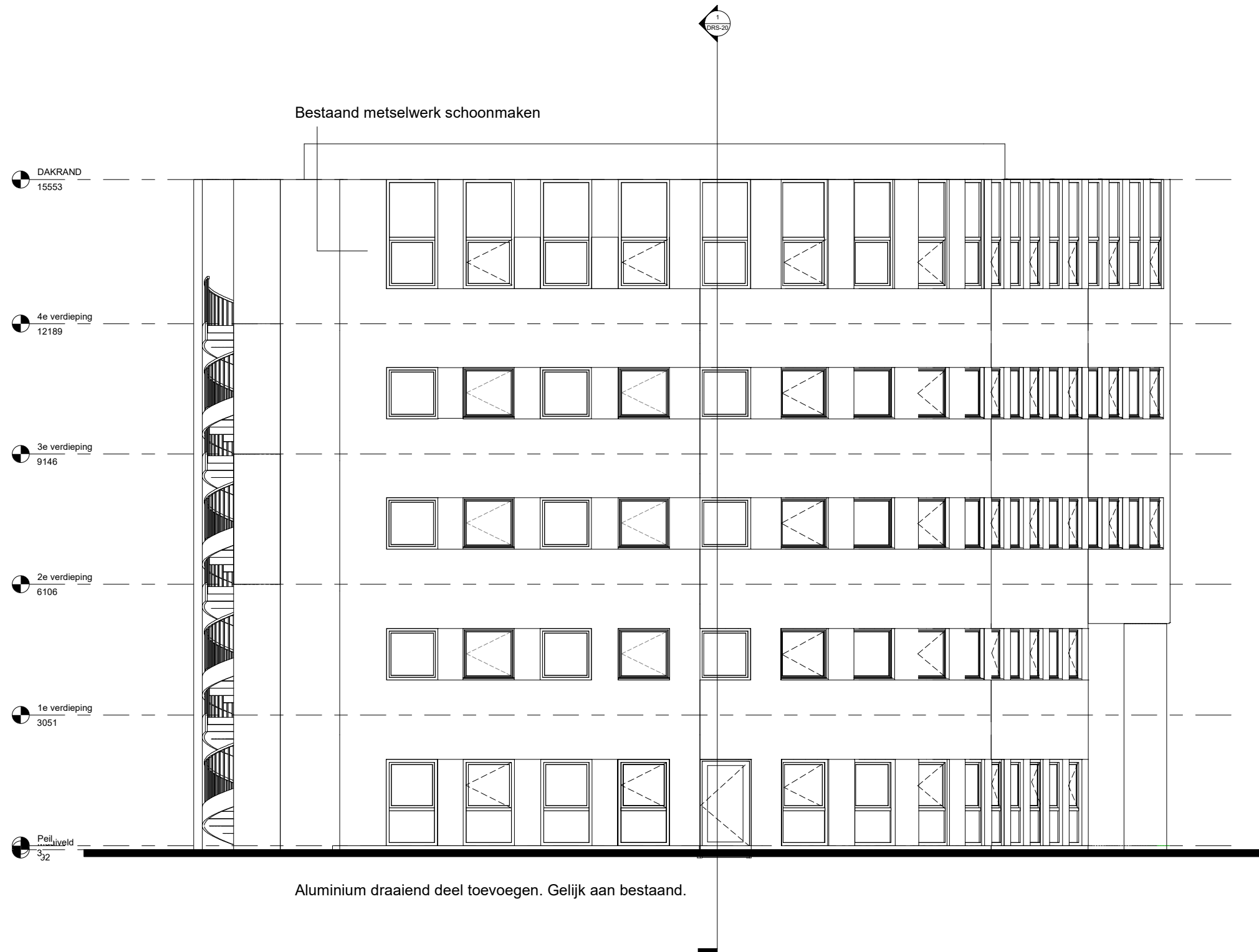
project name: Motorenweg 5
location: Delft

format: A3
schaal: 1:200
fase: DO

date: 26-10-2017 14:07:26
onderwerp: Nieuw
tekening: Rechter zijgevel

project number: 0195

D032



MNNR ARCHITECTEN
ir. CGM van Hegelsm I ir. A. de boer
Gedempt Hamerkanaal 165, 1021 KP Amsterdam

- Brandveiligheid volgens rapport Kroon

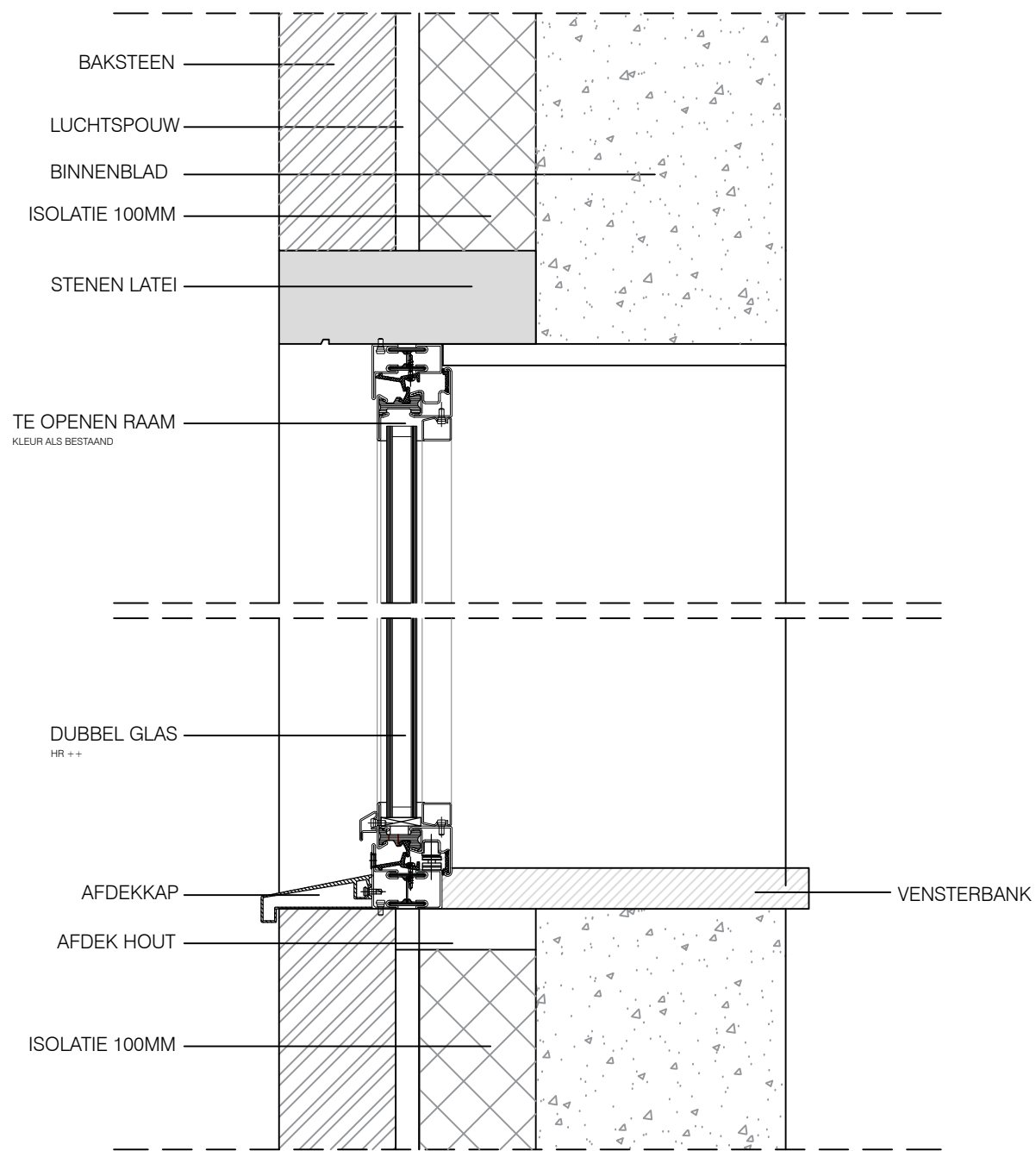
project name: Motorenweg 5
location: Delft

format: A3
schaal: 1:200
fase: DO

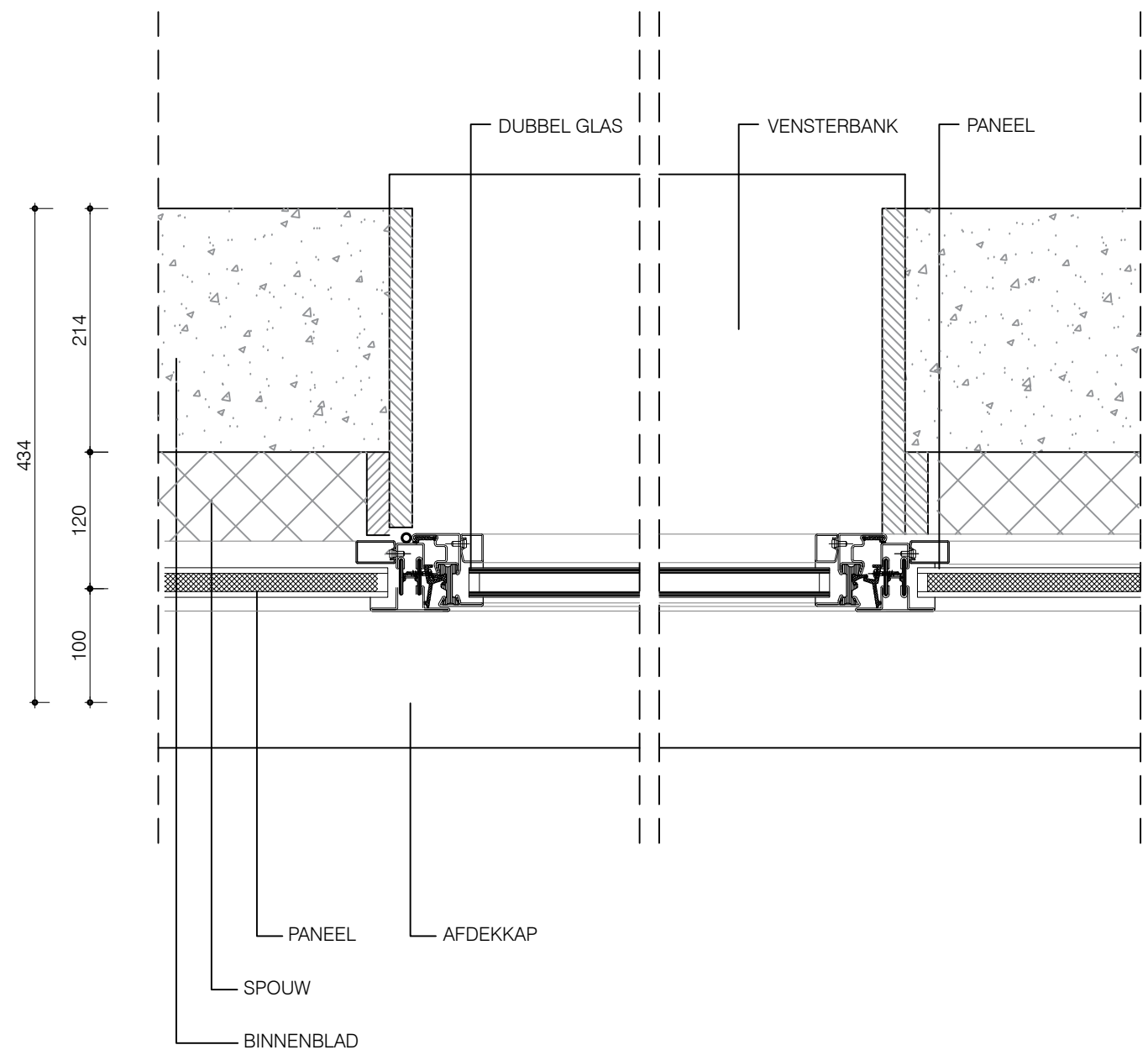
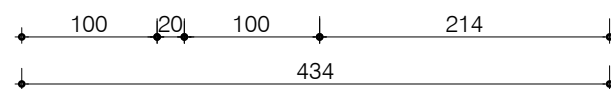
date: 26-10-2017 14:07:35
onderwerp: Nieuw
tekening: Linker zijgevel

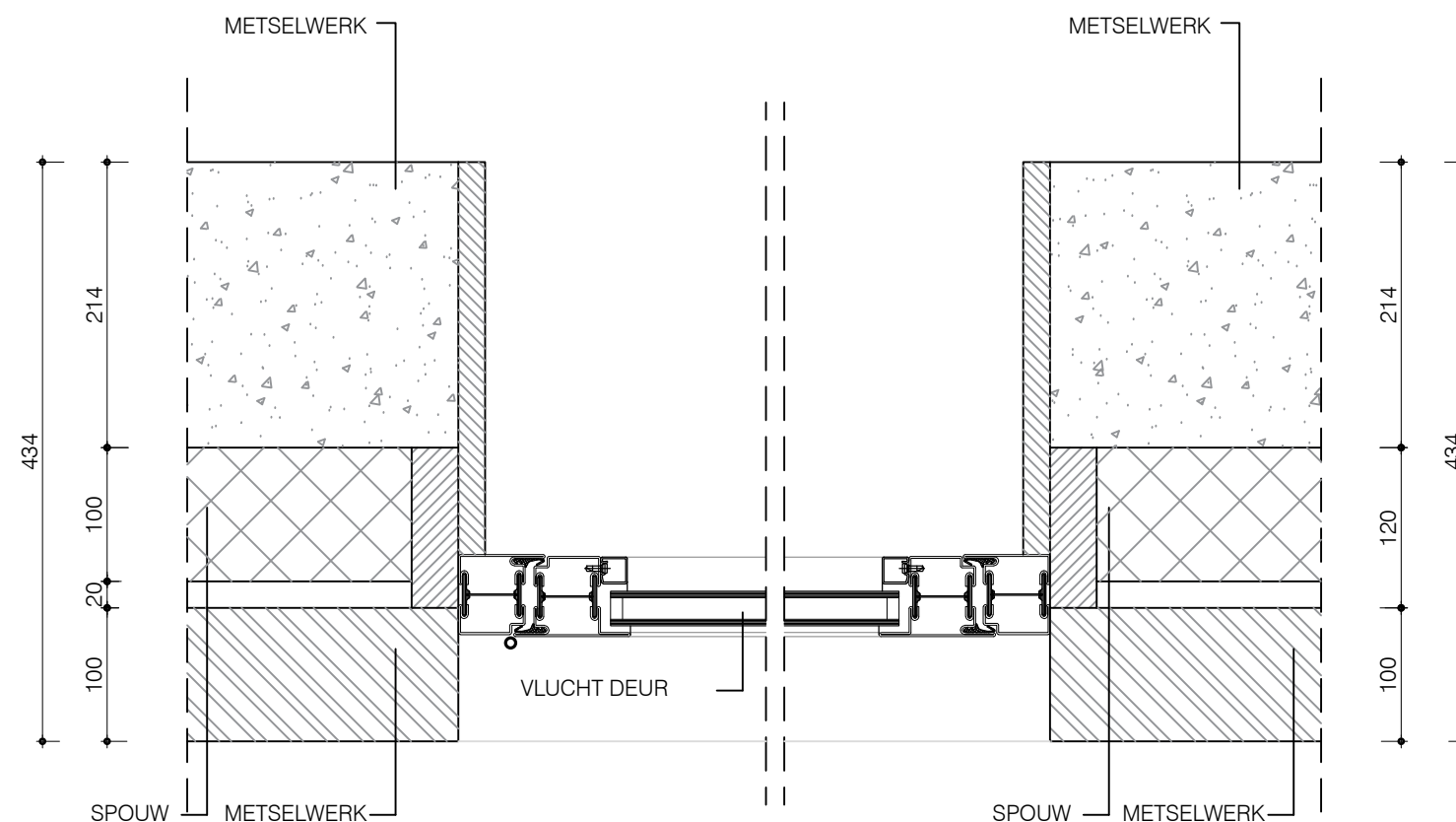
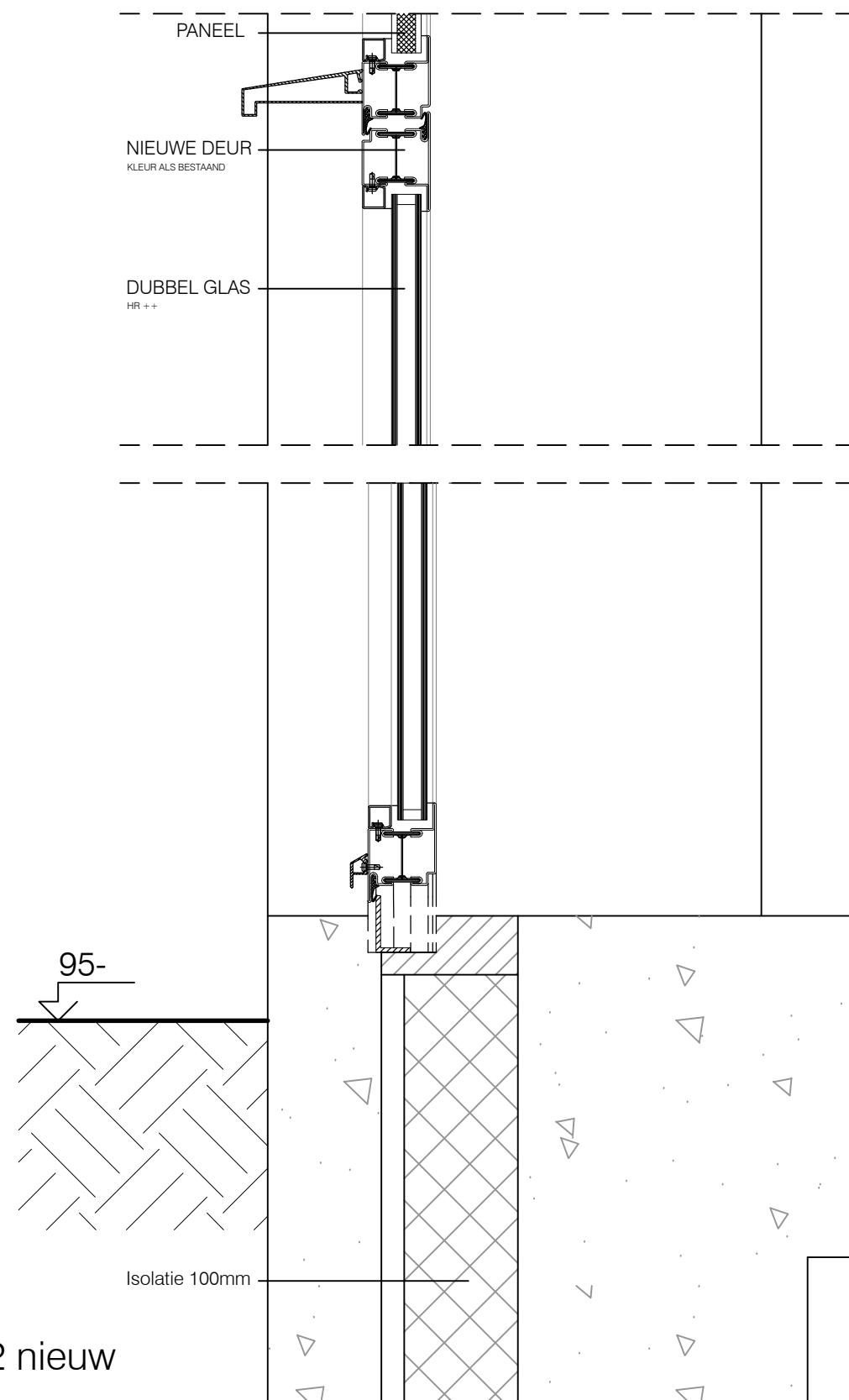
project number: 0195

DO33



D-01 nieuw





Peil=0

300
BESTAANDE VLOER