

Retouradres : Postbus 78, 2600 ME Delft

Stichting Vestia

Datum
29-04-2020
Oms kenmerk
20480943
Dossiernummer
201809067
Bijlage

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Geachte heer

U heeft op 14 maart 2018 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van nieuwbouw ten behoeve van een vrouwenopvang en gezinswoningen op de locatie Kloosterkade – Keurenaerstraat in Delft. Uw aanvraag is bij de gemeente Delft geregistreerd onder dossiernummer 201809067. Op www.omgevingsloket.nl is uw aanvraag geregistreerd onder aanvraagnummer 3531127. Hierbij ontvangt u ons besluit met bijbehorende voorschriften en toelichting.

BESLUIT

- I. De gevraagde omgevingsvergunning te **verlenen** voor het realiseren van een vrouwenopvang en gezinswoningen op de locatie Kloosterkade – Keurenaerstraat in Delft.

Het gaat om de activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo*)
- Uitvoeren van werk/werkzaamheden (artikel 2.1 lid 1b Wabo)
- Strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

- II. Voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.

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

VOORSCHRIFTEN

I. Bouwen

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

Datum
29-04-2020
Ons kenmerk
20480943
Dossiernummer
201809067

3. Het trekken van bestaande funderingspalen is, behoudens met expliciete schriftelijke goedkeuring van afdeling VTH, niet toegestaan. Uitsluitend het afzagen ervan is toegestaan.

II. BODEM

Voor de locatie dient na de sloop van de huidige bebouwing maar voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een verkennend bodemonderzoek, inclusief asbestonderzoek (NEN5740/NEN5707) te worden uitgevoerd. Indien uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een ernstige vorm van bodemverontreiniging dient een BUS-melding of saneringsplan in te dienen bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming. Er mag pas met de bouwwerkzaamheden worden gestart nadat het bevoegd gezag Wet bodembescherming de melding, dan wel het saneringsplan heeft goedgekeurd.

Bij het besluit behorende stukken

De volgende bescheiden maken deel uit van de omgevingsvergunning en zijn te vinden op www.omgevingsloket.nl onder aanvraagnummer 3531127, onder bijlagen:

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum toegevoegd
17-010_DO-plgr-dsn_pdf	17-010_DO-plgr-dsn.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2018-03-14
17-010_PCU_201-71201_pdf	17-010_PCU_201-71201.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2018-03-14
17-010_001_ber-ekeningen_-20171201_pdf	17-010_001 berekeninge-n_20171201.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2018-04-16
1972_plgr-dsn-gev-sit_1922420-2_tiff	1972 plgr-dsn-gev-sit 19224202.tiff	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2018-03-14
1989_gev_22-4209_tiff	1989 gev 224209.tiff	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-03-14
1989_gev_dsn_224211_tiff	1989 gev dsn 224211.tiff	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-03-14
1989_plgr_2-24212_tiff	1989 plgr 224212.tiff	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-03-14
20171218 Memo Parkeren_KI-oosterkade_pdf	20171218 Memo Parkeren project Kloosterkade.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	2018-04-16

3758_Gewichtsberekening_2017-12-15_pdf	3758_Ber_Gewichtsberekening_2017-12-15.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2018-07-05
3758_constructieve_uitgangsp_bg_1e_pdf	3758_constructieve_uitgangspunten_bg_1e.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2018-07-05
3758_constructieve_uitgangsp_2e_dak_pdf	3758_constructieve_uitgangspunten_2e_dak.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2018-07-05
_Externe_Veiligheid_Rap152-984_2017-3_pdf	AVIV Externe Veiligheid Rap152984_2017-3.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-04-16
_Notitie_Brandveiligheid__31-08-2018_pdf	2017038 Notitie Brandveiligheid 31-08-2018.pdf	Overige gegevens veiligheid, Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden	2018-09-03
A_DO_kleur-materiaalstaat_APP_18-0129_pdf	KLKA DO kleur-materiaalstaat APP 180129.pdf	Weerstand	2018-03-14
Aanvraag_Wet_natuurbescherming_pdf	Aanvraag Wet natuurbescherming.pdf	Anders	2018-03-14
AP_Kloosterkade_Delft_pdf	AP_Kloosterkade_Delft.pdf	Anders	2018-03-14
archeologie-_2016-02-17_pdf	Archeologie 3987212100_- Kloosterkade-Eindrapport-v1-0_SK_2016-02-17.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-03-14
bodemonde_OR-DE141301_rapport_pdf	141031 Kloosterkade - Van der Helm bodemonderzoek ORDE141301_-rapport.pdf.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	2018-04-16
bomeneffect-analyse_versie_-03_pdf	411015 Bomenonderzoek Kloosterkade te Delft - versie 03.pdf	Anders	2018-04-16
DO_001_SITUATIE_NIEUW-_pdf	DO 001 SITUATIE NIEUW.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	2018-03-14

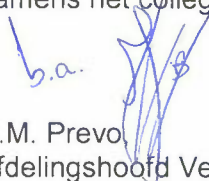
DO_002_SITUATIE_BESTAAND_.pdf	DO 002 SITUATIE BESTAAND.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	2018-03-14
DO_101-105_APP_-_PLGR-180903_.pdf	DO 101-105 APP - PLGR-180903.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2018-09-03
DO_101_APP_-_PLGR-180130_.pdf	DO 101 APP - PLGR-180130.pdf	Welstand, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2018-03-14
DO_106-107_GW_-_PLGR-180903_.pdf	DO 106-107 GW - PLGR-180903.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2018-09-03
DO_106_GW_-_PLGR-171221_.pdf	DO 106 GW - PLGR-171221.pdf	Welstand, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2018-03-14
DO_201_GEV-DSN_APPARTEMENTEN_.pdf	DO 201 GEV-DSN APPARTEMENTEN.pdf	Welstand, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2018-03-14
DO_202_GEV-DSN_GEZINSWONINGEN_.pdf	DO 202 GEV-DSN GEZINSWONINGEN.pdf	Welstand, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2018-03-14
DO_400_DETAILBOEK_-_171221_.pdf	DO 400 DETAILBOEK - 171221.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2018-03-14
DO_STUKKENLIJST_INDIE-NING_05-07-2018_.pdf	KLKA DO STUKKENLIJST INDIENING 05-07-2018.pdf	Anders	2018-07-05
DO_STUKKENLIJST_INDIE-NING_16-4-2018_.pdf	KLKA DO STUKKENLIJST INDIENING 16-4-2018.pdf	Anders	2018-04-16
EPC 4-12-2017_woning-en_v1_2_.pdf	2017038 Notitie EPC_ventilatie_d-aglicht_GWG Kloosterkade 4-12-2017 woningen v1.2.pdf	Gezondheid, Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden, Energiezuinigheid en milieu	2018-03-14

EPC_4-12-2017_appartementen_v1-5_pdf	2017038 Notitie EPC_ventilatie_d-aglicht_GWG Kloosterkade 4-12-2017 appartementen v1.5.pdf	Gezondheid, Overige gegevens veiligheid, Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden, Energiezuinigheid en milieu	2018-03-14
KA_DO_kleur-materiaalstaat_GW_180-206_pdf	KLKA DO kleur-materiaalstaat GW. 180206.pdf	Welstand	2018-03-14
klka_DO110_-ONDERZOEK_-SCHOOLGEBOUW_pdf	klka DO110 ONDERZOEK SCHOOLGEBOUW.pdf	Welstand	2018-03-14
KLKA_DO_STUKKENLIJST_03-09-2018_pdf	KLKA DO STUKKENLIJST 03-09-2018.pdf	Anders	2018-09-03
klka_DO_visuals_171030_pdf	klka DO visuals 171030.pdf	Welstand	2018-03-14
Not_brandveiligheid_Delft_21-12-2017_pdf	2017038 Notitie Brandveiligheid Kloosterkade Delft 21-12-2017 aanpassingen.pdf	Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden	2018-03-14
Notitie_parkeren_180612_pdf	Notitie parkeren 180612.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	2018-06-12
Notitie_parkeren_180614_pdf	Notitie parkeren 180614.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Anders, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	2018-06-14
QSFF_Delft_-Kloosterkade_pdf	QSFF_Delft_-Kloosterkade.pdf	Anders	2018-03-14
Tauw_N001-1260915KMS-srb-V02-NL_pdf	Tauw N001-1260915KMS-srb-V02-NL.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-04-16
Tauw_N002-1260915XTK-srb-V02-NL_pdf	Tauw N002-1260915XTK-srb-V02-NL.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-04-16
TPBF2506-111-100R001F02_pdf	TPBF2506-111-100R001F02.pdf	Gezondheid, Overige gegevens veiligheid	2018-03-14
verkennd - bodemond_B-ijlage_VI_VII_pdf	ATKB Verkennd bodemonderzoek Bijlage VI en VII.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	2018-04-16
Vleermuizen_vogels_Kloosterkade_pdf	AO_vleermuizen_vogels_Kloosterkade Delft.pdf	Anders	2018-03-14

Datum
29-04-2020
Ons kenmerk
20480943
Dossiernummer
201809067

Hoogachtend,

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


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

Bijlagen:

- ☐ Toelichting op besluit
- ☐ Mededelingen
- ☐ Ruimtelijke onderbouwing (Kloosterkade)

BEROEPSCLAUSULE

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

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

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

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

TOELICHTING OP BESLUIT

In deze toelichting beschrijven wij welke overwegingen een rol hebben gespeeld bij de besluitvorming over uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwbouw ten behoeve van een vrouwenopvang en gezinswoningen op de locatie Kloosterkade – Keurenaerstraat 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 14 maart 2018. Dit hebben wij gepubliceerd op <http://zoek.officiële bekendmakingen.nl> en in de lokale krant "Delftse Post".

Op 3 april 2018 hebben wij u per brief verzocht om aanvullende gegevens. Wij hebben de gevraagde gegevens op 16 april 2018 ontvangen. De beslistermijn is daarom met 13 dagen opgeschort.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft de ontwerpbeschikking vanaf 9 december 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen

Omdat het project afwijkt van het geldende bestemmingsplan is voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad van Delft heeft op 6 april 2020 de benodigde verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het project "Kloosterkade".

Informatieavond

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag is op 17 december 2019 een informatieavond gehouden. Tijdens deze bijeenkomst zijn geen (mondelinge) zienswijzen door derde belanghebbenden ingebracht.

2. Bouwen

Op grond van artikel 2.10, lid 1 van de Wabo moet de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend indien het bouwplan niet in strijd is met het bestemmingsplan (en andere relevante stedenbouwkundige bepalingen) en redelijke eisen van welstand en het verder aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening.

Bestemmingsplan

U heeft een bouwplan ingediend voor het realiseren van nieuwbouw ten behoeve van een vrouwenopvang en gezinswoningen op de locatie Kloosterkade – Keurenaerstraat. Dit ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "TU Noord (de Noordelijke Wippolder)" van kracht is.

Uw plan is gesitueerd op een terrein dat volgens het bestemmingsplan de bestemmingen "maatschappelijke doeleinden", "tuin" en "archeologisch waardevol gebied" heeft. Daarnaast heeft een gedeelte van het te slopen bestaande gebouw de aanduiding "cultuurhistorisch waardevol".

De geplande bebouwing valt buiten het toegestane bouwvlak en is hoger dan het bestemmingsplan toestaat. Naast de overschrijding van het bouwvlak en de bouwhoogte is het realiseren van woningen binnen de bestemming "maatschappelijke doeleinden" niet toegestaan. Derhalve is het bouwplan in strijd met zowel de bouw- als gebruiksregels uit het vigerende bestemmingsplan

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

Op 19 juli 2018 is het bestemmingsplan "facetbestemmingsplan parkeren" in werking getreden. Hierin is opgenomen dat er bij een ontwikkeling moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen. Deze eis is nader uitgewerkt in de Nota Parkeernormen 2018. Uit berekening (zie ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat het bouwplan voldoet aan de gestelde eisen.

Omdat op eigen terrein voorzien wordt in het parkeren van bewoners en bezoekers, zullen de bijbehorende adressen op de POET-lijst geplaatst worden (POET staat voor parkeerplaats op eigen terrein). Dit betekent dat de toekomstige bewoners niet in aanmerking kunnen komen voor zowel bewoners- als ook bezoekersvergunningen.

Bouwverordening

- **Parkeren**

Op grond van artikel 2.5.30, lid 1 van de bouwverordening dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Deze eis is nader uitgewerkt in de Nota Parkeernormen 2013. Uit berekening (zie ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat het bouwplan voldoet aan de gestelde eisen.

Omdat op eigen terrein voorzien wordt in het parkeren van bewoners en bezoekers, zullen de bijbehorende adressen op de POET-lijst geplaatst worden (POET staat voor parkeerplaats op eigen terrein). Dit betekent dat de toekomstige bewoners niet in aanmerking kunnen komen voor zowel bewoners- als ook bezoekersvergunningen.

- **Bodem**

Het is bekend dat op de locatie sprake is van een geval van bodemverontreiniging. Aangezien op de locatie nog een bouwwerk staat, is er slechts een klein deel in kaart gebracht. Voor het onderzoek voor de gehele locatie wordt een voorschrift aan de vergunning verbonden. De vergunning treedt niet eerder in werking dan nadat onderzoek heeft uitgewezen dat er geen sprake is van ernstige vorm van bodemvervuiling, dan wel goedkeuring is gegeven op een saneringsplan.

Datum
29-04-2020
Oms kenmerk
20480943
Dossiernummer
201809067

Bouwbesluit 2012

De hoofdropzet van de constructie als geheel en van de hoofdonderdelen van de constructie zijn in voldoende mate ingediend. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat met deze hoofdropzet kan worden voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit welke betrekking hebben op de sterkte van de bouwconstructie.

Een volledige beoordeling van de constructie als geheel en van de onderdelen van de constructie kan nog niet worden uitgevoerd op basis van de tot nu toe ingediende documenten. De daarvoor benodigde nadere gegevens en documenten moeten na het moment van vergunningverlening, bij wijze van uitgestelde beoordeling, via het omgevingsloket worden ingediend bij de afdeling VTH. De vereiste stukken zijn nader omschreven in de voorschriften van deze omgevingsvergunning.

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

Welstand

Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten van de gemeente Delft. De commissie heeft ons op 12 april 2018 van advies gediend. Zij is in dat advies tot de conclusie gekomen dat het plan voldoet aan de Welstandsnota van Delft en heeft daarom een positief advies uitgebracht. Wij hebben in zowel de inhoud als de wijze van totstandkoming van dit advies geen aanleiding gevonden om hiervan af te wijken en nemen dit advies derhalve onverkort over. Onder verwijzing naar dit advies zijn wij derhalve van oordeel dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

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

3. Uitvoeren van werk/werkzaamheden

Het bestaande gebouw op de gronden waar u uw plan wilt gaan realiseren is aangewezen als "cultuurhistorisch waardevol". Op grond van het bestemmingsplan is het verboden om werkzaamheden uit te voeren zonder vergunning (Bestemmingsplan artikel 27, lid 5; Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, onder b).

Door het slopen van het cultuurhistorisch waardevolle pand gaan deze waarden verloren. Nu in het ontwerp van de nieuwbouw de huidige lijnen en vormen worden gerespecteerd, zijn wij in een weging van belangen van mening zijn dat de sloop van het bestaande gebouw acceptabel is.

Conclusie

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

4. Strijdig gebruik

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

Een omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wabo worden verleend, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor het bouwplan is de ruimtelijke onderbouwing "ontwikkeling Kloosterkade/Keurenaerstraat" dd. februari 2019 opgesteld. Wij beschouwen de ruimtelijke onderbouwing als motivering voor het afwijken van de ter plaatse geldende planologische regels. De ruimtelijke onderbouwing dient hierbij als ingelast en herhaald te worden gezien. Samenvattend zijn wij van mening dat de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving door het bouwplan niet nadelig beïnvloed wordt. Het is tevens voldoende aannemelijk gemaakt dat de gebruiksmogelijkheden en de verblijfskwaliteit van de nabijgelegen gronden door dit bouwplan niet onevenredig worden aangetast.

Verder merken wij op dat wij veel gewicht toekennen aan de belangen welke gemoeid zijn met de realisatie van uw project. Daarbij doelen wij zowel op het maatschappelijk belang van de realisatie van een vrouwenopvang als ook met de bouw van gezinswoningen.

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

Conclusie

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

MEDEDELINGEN

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

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om een omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Voor de betaling van dit bedrag ontvangt u een gespecificeerde nota. In deze nota wordt vermeld op welke wijze u daartegen eventueel bezwaar kunt aantekenen.

**Ruimtelijke onderbouwing
ontwikkeling Kloosterkade/
Keurenaerstraat**

Februari 2019

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Doel.....	2
1.3	Projectgebied	2
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Historie en bestaande situatie	4
2.2	Beoogde ontwikkeling	5
2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	5
3.	Beleidskaders	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 2012	6
3.1.2	AMvB Ruimte (Barro)	6
3.2	Provinciaal beleid.....	6
3.2.1	Provinciale Visie Ruimte & Mobiliteit (VRM) en de Verordening Ruimte 2014	6
3.3	Gemeentelijk beleid	7
4.	Omgevingsaspecten en onderzoeken	12
4.1	Infrastructuur.....	12
4.2	Parkeerbehoefte	12
4.2.1	Berekeningsmethode Nota Parkeernormen 2013.....	12
4.3	Bedrijven en milieuzonering.....	15
4.4	Geluid.....	15
4.5	Water	17
4.6	Wet natuurbescherming.....	17
4.7	Bodem.....	18
4.8	Luchtkwaliteit	18
4.9	Stikstofdepositie.....	20
4.10	Externe Veiligheid	20
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	21
4.12	Kabels en leidingen	22
4.13	Archeologie	22
4.14	Bezonningsstudie	23
4.15	Bomenonderzoek.....	24
4.16	Cultuurhistorische waarden	25
5.	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	27
5.1	Inspraak en overleg	27
5.1.1	Planproces.....	27
5.1.2	Procedure	27
5.2	Financiële uitvoerbaarheid	27

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De ruimtelijke ontwikkeling betreft het opzetten van 32 woningen waarvan 24 appartementen, bedoeld als gezinsopvang. De opvang is bedoeld voor alleenstaande vrouwen en gezinnen in een moeilijke privésituatie, die hulp nodig hebben en tijdelijk (6-9 maanden) woonruimte zoeken. Bijvoorbeeld mensen die uit hun huis zijn gezet en/of met huiselijk geweld te maken hebben. De acht eengezinswoningen zijn reguliere woningen die in de vrije huursector in de markt worden gezet. Verder wordt middels dit initiatief kantoorruimte gerealiseerd die benut zal worden als aanlandplek voor medewerkers van de gezinsopvang die de bewoners begeleiden. De ruimtelijke ontwikkeling gaat plaatsvinden op de hoek van Kloosterkade 159 en Keurenaerstraat 5 in de Wippolder. Dit past niet in het vigerend bestemmingsplan en vandaar dat een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing (ORO) procedure ex artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen wordt. Een deugdelijke motivering met zorgvuldige belangenafweging dient te worden opgesteld. Met deze goede ruimtelijke onderbouwing wordt aan deze plicht voldaan.

1.2 Doel

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing biedt een ruimtelijke motivering voor de herontwikkeling van de locatie Kloosterkade 159 en Keurenaerstraat 5.

1.3 Projectgebied

De planlocatie bevindt zich in de wijk Wippolder op de kavel die ingeklemd wordt tussen de Nassaulaan, Keurenaerstraat en de Kloosterkade.

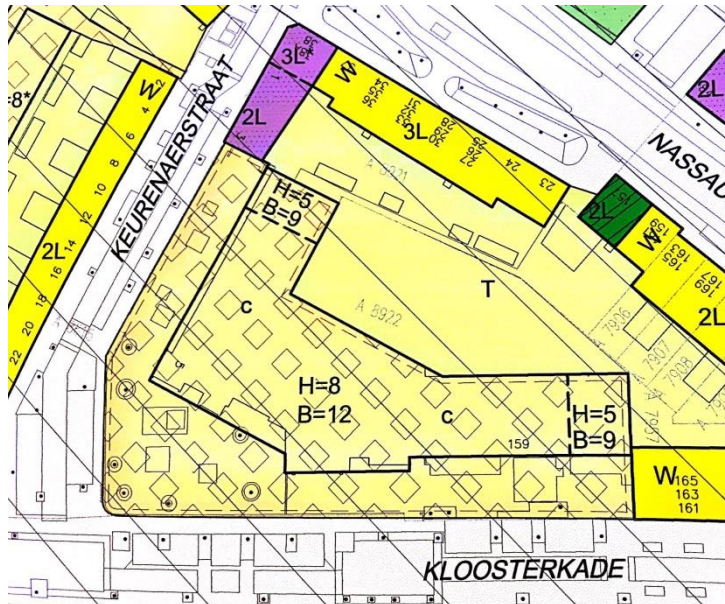


Figuur 1: Ligging projectgebied Kloosterkade/ Keurenaerstraat in de gemeente Delft

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De bouwaanvraag van Vestia betreft de ontwikkeling van eengezins(huur)woningen in de vrije sector en het huisvesten van een vrouwen- en gezinsopvang (door stichting PerspeKtief) op de hoek van Kloosterkade 159 en Keurenaerstraat 5 in de Wippolder. Om dit mogelijk te maken worden de bestaande panden gesloopt. Ter plaatse is het bestemmingsplan TU Noord uit 2008 vigerend. Het bouwplan is in strijd met artikel 9 Maatschappelijke doeleinden van dit

bestemmingsplan. De strijdigheid bestaat eruit dat de acht gezinswoningen niet zijn toegestaan binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden (de lichtgele kleur met ruitjespatroon in figuur 2). Wel passen de gezinswoningen binnen de vigerende bouwhoogtes. De 24 appartementen ten behoeve van het huisvesten van een vrouwen- en gezinsopvang passen wel binnen het gebruik van de vigerende bestemming, maar de realisering overschrijdt het bouwvlak en de bouwhoogtes. Er zal dus een afwijking van het vigerend bestemmingsplan nodig zijn om deze ontwikkeling mogelijk te maken. In figuur 2 is een uitsnede van het bestemmingsplan TU Noord opgenomen.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan TU Noord

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: omgevingsaspecten en onderzoeken;
- Hoofdstuk 5: maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

2. Planbeschrijving

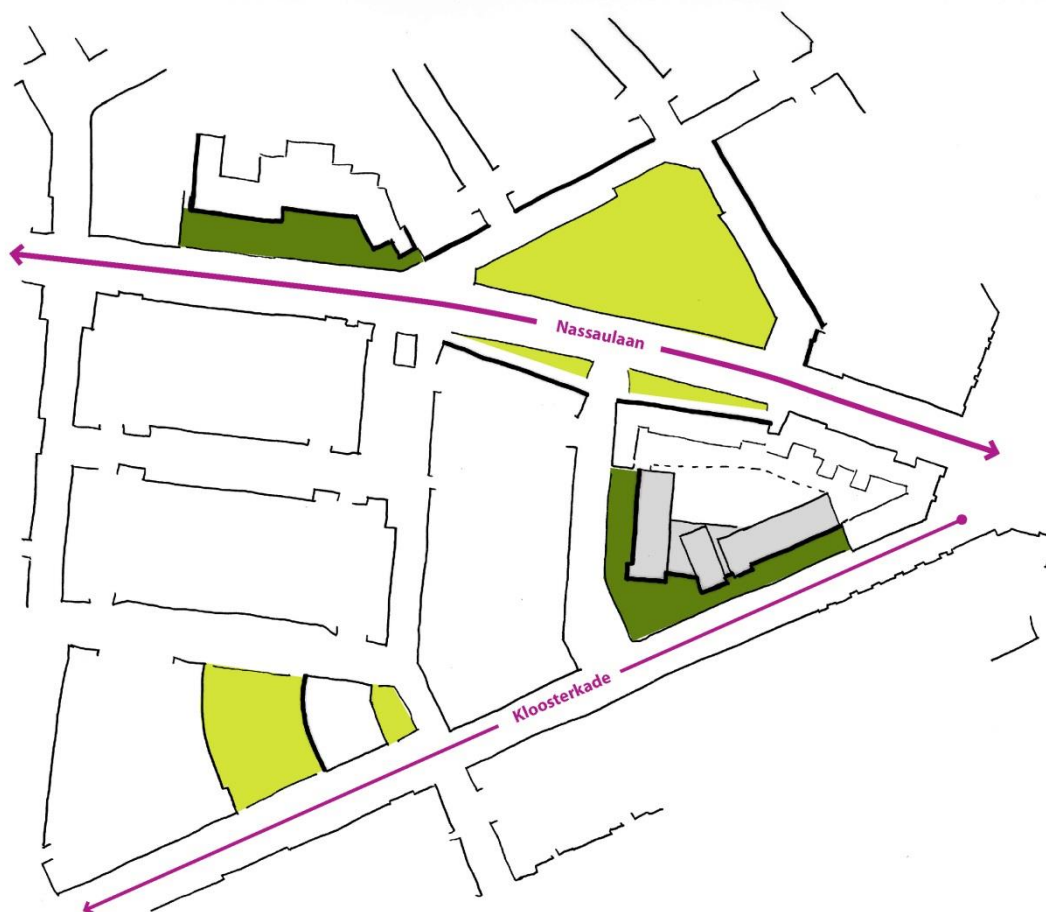
2.1 Historie en bestaande situatie

Historie

De wijk maakt onderdeel uit van het uitbreidingsplan van Everts en Berlage uit 1921. Het sluit aan op het uitbreidingsplan van gemeentearchitect Hartman die uitging van een gordelstructuur rondom de binnenstad met een stelsel van brede lanen die het gebied ontsloten (Julianalaan, Nassaulaan). Het uitbreidingsplan van De Booij uit 1931 breekt radicaal met de ideeën uit het plan uit 1921 en pakt de orthogonale landelijke verkavelingsstructuur weer op. Het gebied ten zuiden van de Kloosterkade is volgens dit laatste plan gerealiseerd.

Bestaande situatie

Het grotendeels vooroorlogse gebied kenmerkt zich door een gesloten bouwblokstructuur met hier en daar een verbijzondering als gevolg van een gebouw met een maatschappelijke functie zoals een school, een kerk en/of een klein plantsoen.



Figuur 3: Ruimtelijke structuur

Het pand is in 1925 gebouwd als basisschool. Het pand is één van de verbijzonderingen in de wijk en kent een bepaalde karakteristiek die waardevol is voor de buurt. Deze karakteristieken zijn:

- Schaalgrootte;
- Terugspringende rooilijn (waardoor semi openbare ruimtes ontstaan);
- Ensemble van volumes;
- Architectuur;
- Een gevarieerd en aantrekkelijk straatbeeld.

2.2 Beoogde ontwikkeling

De wijk kent veel sociale woningbouw. De ambitie van de gemeente is om de wijk te laten verkleuren naar een gemixte wijk met naast sociale woningbouw ook ruimte voor kenniswerkers en andere doelgroepen. Woningen in het (midden-)dure huursegment kunnen daar invulling aan geven. Maar ook voorzieningen afgestemd op deze doelgroep zoals culturele, creatieve en ondersteunende voorzieningen (zoals bijv. een kinderdagverblijf) leveren hier een bijdrage aan.

Voor dit pand is niet gekozen voor het behouden van het pand en gebruik als culturele en creatieve voorzieningen voor de nieuwe doelgroep. Er is gekozen voor het ontwikkelen van (huur-)woningen in de vrije sector en het huisvesten van een vrouwen- en gezinsopvang (door stichting Perspektief). Dit zal gebeuren door sloop – nieuwbouw. Behoud van het pand is onderzocht, maar is financieel niet mogelijk.

De openbare ruimte oogt erg stenig en rommelig door een verspringing van de wegas, verschillende parkeeroplossingen en verschillend materiaalgebruik. Daarnaast is de relatie tussen de openbare ruimte en de woningen vrij 'koud'. De sobere woningen missen een voorruimte waardoor ze meer (individuele) expressie krijgen en er een meer levendig straatbeeld ontstaat. Er liggen met deze ontwikkeling kansen om de Kloosterkade een groener uiterlijk te geven, meer samenhang en een levendigere uitstraling.

2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt (artikel 3.1.6 Bro.) De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt. De nieuwe Ladder bevat daarnaast geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.

Strikt genomen gaat het in deze ontwikkeling om de realisatie van 8 eengezinswoningen en 24 appartementen welke onder een maatschappelijke voorziening vallen. Daarmee kan gesteld worden dat de ladder niet doorlopen hoeft te worden. Immers de ladder is op grond van jurisprudentie pas verplicht bij woningbouwontwikkelingen van meer dan 11¹ woningen.

Echter, op grond van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit kader wel gekeken of er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. Hieruit komt naar voren dat in de gemeente Delft een actuele behoefte aan huisvesting en maatschappelijke voorzieningen. Uit de Woonvisie Delft 2016-2023 volgt dat de gemeente volop inzet op voldoende aanbod van toegankelijke woningen, met name in gebieden met een hoog voorzieningenniveau. Volgens de huidige planning komen er in de komende tien jaar ruim 2900 appartementen bij in verschillende huur-/kooprijzen (Woningbouwmonitor 2015, gemeente Delft). In sommige buurten waar vergrijzing een thema is – zoals Tanthof en Wippolder – is het van belang oog te blijven houden voor voldoende geschikt aanbod en voorzieningen. De gemeente streeft naar een divers aanbod van wonen en zorg, dat goed aansluit bij de vraag van mensen zelf. Daarbij streeft de gemeente naar een snelle realisatie van tijdelijke doorstromingsvoorzieningen zoals short stay om doelgroepen, zoals statushouders, dakloze gezinnen, mensen uit de crisisopvang. Ook wordt er in overleg met corporaties en zorginstellingen een aanpak opgesteld die zorgt voor snelle doorstroming (zodra dit vanuit perspectief van de cliënt wenselijk en haalbaar is) vanuit de crisisopvang of beschermd wonen naar sociale huurwoning.

De behoefte wordt opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied, zoals ook aangeduid op de kaart Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) bij de Verordening Ruimte 2014 van de provincie. Link: <http://staatvan.zuid-holland.nl>.

Conclusie

Aan de hand van de zgn. laddertoets is voldoende inzichtelijk gemaakt dat het project voorziet in een behoefte als bedoeld in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en dat de voorziene uitbreiding niet tot zodanige leegstand in het centrum van Delft en de omgeving daarvan zal leiden, dat daardoor een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie zal ontstaan.

¹ ABRS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921

3. Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 2012*

De Minister van Infrastructuur & Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft het Rijk haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop het Rijk hiermee om zal gaan. Het Rijk richt zich in de SVIR met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen.

Conclusie

Ten aanzien van het SVIR zijn voor dit bouwplan geen knelpunten te verwachten.

3.1.2 *AMvB Ruimte (Barro)*

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

Conclusie

Ten aanzien van het Barro zijn voor dit bouwplan geen knelpunten te verwachten.

3.2 Provinciaal beleid

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

In de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), het Programma Ruimte en de daarbij horende Verordening Ruimte 2014 zijn de ruimtelijke doelstellingen en belangen van de provincie Zuid-Holland vastgelegd. De actualisering 2016 van de VRM is op 14 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten en op 12 januari 2017 in werking getreden. Hiermee zijn wijzigingen doorgevoerd in de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma Ruimte, de Verordening ruimte 2014 en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. De Actualisering 2016 heeft betrekking op onder meer de 3 ha-kaart en de actualisering van de regionale visies voor wonen en kantoren.

De VRM biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld maar een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel en bevat flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. De VRM beoogt duidelijkheid te geven over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt.

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

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

De provincie richt zich op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met blijvende aandacht voor de kwaliteit. Bij nieuwe ontwikkelingen ligt het voor de hand om niet meteen de toevlucht te nemen tot nieuwe stedelijke uitbreidingen maar om eerst te kijken naar wat er al is, en of dat beter benut of opgewaardeerd kan worden. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De essentie van de rode draad 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag. Bij de rode draad 'verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit' gaat het om een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. De provincie streeft naar een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de kwaliteitskaart en uitgewerkt in richtpunten. Een ruimtelijke motivering kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling indien de ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de

richtpunten van de kwaliteitskaart. Hiervoor wordt onder meer getoetst aan de ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied is aangeduid als 'kwaliteit in stads- en dorpsgebied'. Er is gekozen voor het ontwikkelen van eengezins(huur-)woningen in de vrije sector en het huisvesten van een vrouwen- en gezinsopvang (door stichting PerspeKtief). Dit zal gebeuren door sloop – nieuwbouw. Het plan heeft dan ook geen invloed op de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling past daarmee binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart.

Ruimtelijke inpasbaarheid

De Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland bevat de verplichting om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen te toetsen aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. In paragraaf 2.3 van deze ruimtelijke motivering is getoetst aan de ruimtelijk inpasbaarheid aan de hand van de criteria van de ladder.

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

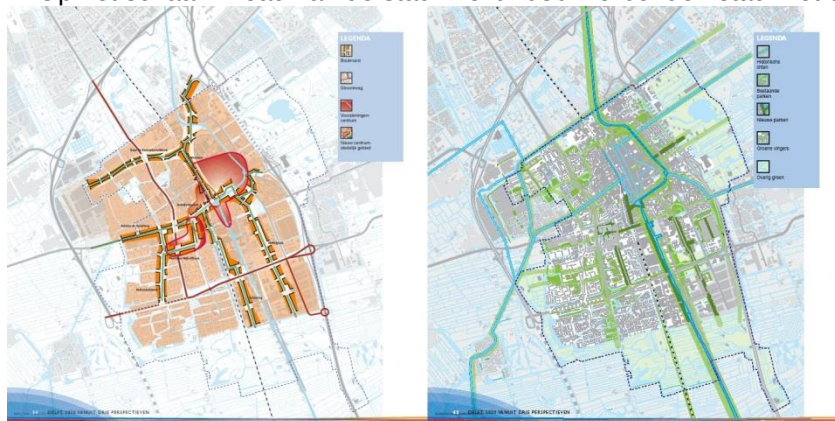
3.3.1 Ruimtelijke structuurvisie 'Ontmoetingen met Delft 2030' (2009)

Ontmoetingen met Delft 2030 is de gemeentelijke visie op de gewenste (ruimtelijke) ontwikkeling van Delft. Deze structuurvisie (RSVD) heeft als doel om voor de gemeente de koers uit te zetten voor het ruimtelijk orderingsbeleid in de komende decennia. Op hoofdlijnen koestert de structuurvisie de compactheid van de stad. Binnen deze compacte stad wordt de nadruk gelegd op het beter verbinden van de uiteenlopende gebieden, onder andere door lange, doorlopende routes en herkenbare, blauwgroene structuren.

Gelaagde stad

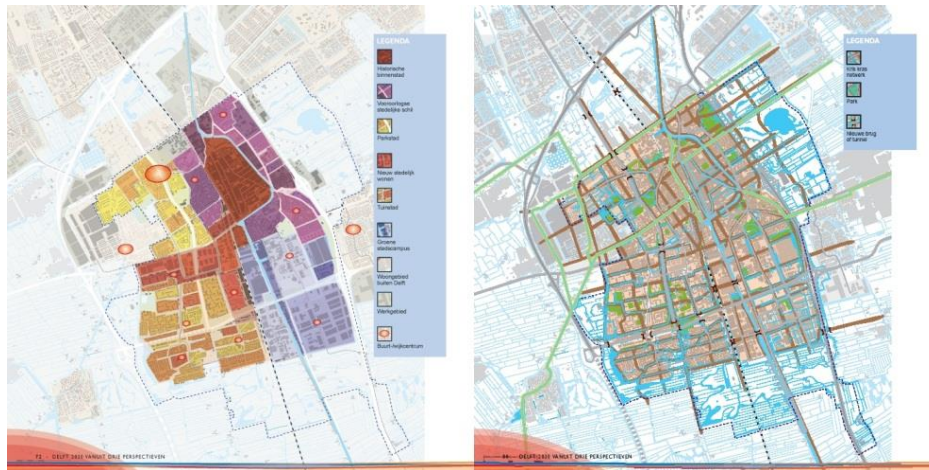
Delft is een gelaagde stad. De structuurvisie biedt voor Delft drie perspectieven. Deze perspectieven geven de gewenste toekomstrichting per schaalniveau:

1. Op het schaal niveau van de stad: Delft 2030: verbonden stad met eigen identiteit.



Figuur 4: Delft verbonden stad met een eigen identiteit en groene vingers

2. Op het schaalniveau van de stadsdelen: Delft veelkleurig palet van buurten en wijken.



Figuur 5: Palet van buurten en kris kras routes.

3. Op het schaalniveau van de regio: Delft 2030 veelzijdig knooppunt in de Randstad en Zuidvleugel.



Figuur 6: Delft 2030 veelzijdig knooppunt in de randstad en Zuidvleugel en Delft stad in het groen

Op hoofdlijnen koestert de structuurvisie de compactheid van de stad. Binnen deze compacte stad wordt de nadruk gelegd op het beter verbinden van de uiteenlopende gebieden, onder andere door lange, doorlopende routes en herkenbare, blauwgroene structuren.

Niet alleen binnen de stad wordt naar verbindingen gezocht. Ook de verbindingen met het omliggende gebied worden als belangrijke waarde gezien. Enerzijds om buiten de stad in de uitgestrekte groengebieden te kunnen recreëren, anderzijds om de regionaal verzorgende functie van Delft te versterken.

Conclusie

Voor de ontwikkeling zijn ten aanzien van de uitgangspunten van het RSVD geen knelpunten te verwachten.

3.3.2 Wonen

3.3.2.1 Woonvisie 2016-2023

Delft is een aantrekkelijke woonstad, compact, met een mooie mix van bevolkingsgroepen. Kenmerkend voor Delft is een stad van een combinatie van buurten, soms van elkaar gescheiden door fysieke barrières, met verschillende woonmilieus met eigen kwaliteiten en op hoofdlijnen te kenmerken als groenstedelijk en centrumstedelijk.

Het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie Delft 2016 – 2023. De Woonvisie is gericht op een betere afstemming van vraag en aanbod. De stad verkleurt van industriestad naar kennisstad. De sociale woningvoorraad is relatief groot en naar koop en duurdere huur woningen is veel vraag.

De gemeente zet volgens pag. 58 van de Woonvisie volop in op voldoende aanbod van toegankelijke woningen, met name in gebieden met een hoog voorzieningenniveau. Volgens de huidige planning komen er in de komende tien jaar ruim 2900 appartementen bij in verschillende huur-/kooprijzen (Woningbouwmonitor 2015, gemeente Delft). In sommige buurten waar vergrijzing een thema is – zoals Tanthof en Wippolder – is het van belang oog te blijven houden voor voldoende geschikt aanbod en voorzieningen. De gemeente streeft naar een divers aanbod van wonen en zorg, dat goed aansluit bij de vraag van mensen zelf. Ten aanzien van deze Woonvisie worden geen knelpunten verwacht.

3.3.2 Nota Groen (2013-2020)

Het College van B&W heeft in 2004 ingestemd met de ecologienota. In deze nota staat de ecologische structuur en maatregelen voor ecologische inrichting aangegeven voor de komende jaren. In de nota wordt uitgegaan van een stedelijke ecologische structuur die uitgaat van de ontwikkeling van een optimaal netwerk van leefgebieden, stapstenen en verbindingzones voor flora- en fauna, en die aansluit op natuur in het buitengebied. Uitgangspunt is dat de stedelijke ecologische hoofdstructuur het groene kader vormt van de stad en de verbinding met het buitengebied.

In 2013 is het Groenbeleid vastgesteld. Hierin is het kader onveranderd gebleven voor wat betreft het ecologisch perspectief. Aanvullend zijn de ruimtelijke, fysieke, sociale en economische perspectieven alsmede het bomenbeleid (zie verder paragraaf 4.21) hierin integraal opgenomen.

Conclusie

Dit plan is niet gelegen in belangrijke elementen van de Nota Groen. Voor dit project zijn vanuit de Nota Groen dan ook geen knelpunten te verwachten.

3.3.3 Waterplan Delft, een blauw netwerk (2000)

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

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

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

In het Waterplan Delft werken gemeente Delft en het Hoogheemraadschap van Delfland samen aan een duurzaam stedelijk waterbeheer in Delft. Om dit te bereiken hebben beide partijen een watersysteemanalyse uitgevoerd. Op basis van de watersysteemanalyse zijn maatregelen geformuleerd om knelpunten op te lossen en waterplan doelstellingen in te vullen in samenhang met het waterbeleid 21ste eeuw en het rioleringsbeleid. In het Waterplan hebben Gemeente en Hoogheemraadschap de intentie uitgesproken om voor bestaande wateropgaven mee te liften met ruimtelijke ontwikkelingen.

Conclusie

Vanuit de watersysteemanalyse zijn geen relevante maatregelen en knelpunten in het plangebied bepaald.

3.3.4 Gemeentelijk Rioleringsplan Delft 2017-2021 (GRP)

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft hoe de gemeente invulling geeft aan de

wettelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In het GRP vertaalt de gemeente de ambities van de rioleringszorg naar concrete doelen, een adequate strategie, de benodigde activiteiten en de benodigde middelen. Daarmee geeft het GRP ook een onderbouwing van de rioolheffing.

Afvalwaterzorgplicht

De gemeente heeft de zorgplicht voor het inzamelen van het (stedelijk) afvalwater en het af te voeren naar een overnamepunt van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Hemelwaterzorgplicht

De gemeente draagt zorg voor de inzameling en afvoer van hemelwater in openbaar gebied.

In de bestaande situatie wordt het hemelwater afgevoerd naar gemengde riolering, gescheiden riolering of rechtstreeks naar het oppervlaktewater.

In bestaande situaties met gemengde riolering zal steeds een afweging gemaakt worden of het actief scheiden van waterstromen de meest doelmatige en duurzame wijze van hemelwaterverwerking is. Investeringsmomenten zoals vervangings- en renovatiewerkzaamheden zijn een logisch moment om deze afweging opnieuw te maken. Ook mogelijkheden om mee te liften met andere werkzaamheden in de openbare ruimte kunnen hier aanleiding toe geven.

Afkoppelen is niet altijd wenselijk, zo zijn gebieden met een beperkte waterbergingscapaciteit in principe niet geschikt voor afkoppelen aangezien bij afkoppelen de afvoer naar het oppervlaktewater toeneemt.

Ook de perceeleigenaren hebben verantwoordelijkheden voor hemelwater. De perceeleigenaar is primair verantwoordelijk voor het verwerken van hemelwater op eigen terrein. Pas als de perceeleigenaar het hemelwater redelijkerwijs niet zelf kan verwerken, treedt de zorgplicht voor de gemeente in werking. In gescheiden gerioleerde wijken en bij nieuwbouw moet de eigenaar het hemelwater gescheiden van het afvalwater aanbieden.

De gemeente anticipeert op klimaatveranderingen zodat het risico op wateroverlast in de toekomst zoveel mogelijk wordt beperkt. Het rioleringsstelsel is en wordt ontworpen om bij normale neerslag het water te kunnen afvoeren. Hiertoe wordt de landelijke richtlijn aangehouden voor de berekening van benodigde capaciteit. Bij extreme buien kan wateroverlast ontstaan. Dit betekent dat er mogelijk een aantal keren per jaar enige tijd water op straat blijft staan.

Grondwaterzorgplicht

Op basis van de Waterwet heeft de gemeente de grondwaterzorgplicht voor het openbare gemeentelijke gebied. Dit houdt in dat de gemeente maatregelen treft om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

In de grondwatervisie is de aanpak met betrekking tot grondwateroverlast omschreven. Deze lijn is nog steeds actueel. In beginsel worden grondwatermaatregelen in openbaar gebied aangelegd bij groot onderhoud in de stad indien de ontwateringsdiepte structureel minder dan 50 cm is. Indien de ontwateringsdiepte ligt tussen 50 en 70 cm, wordt onderzocht of ontwateringsmiddelen noodzakelijk zijn. Bij een ontwateringsdiepte van 70 cm of meer worden in beginsel geen ontwateringsmiddelen mee genomen bij werkzaamheden.

Vanzelfsprekend is het beter om grondwaterproblemen te voorkómen dan om de ontstane overlast of onderlast te moeten beperken. De gemeente streeft bij nieuwbouw naar het voorkómen en of ontstaan van nieuwe risico's door het stellen van eisen aan de drooglegging.

Conclusie

Vanuit het GRP zijn geen relevante maatregelen en knelpunten in het plangebied bepaald.

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

Het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid is vastgelegd in het LVVP. Het beleid streeft naar een gezonde leefomgeving in een bereikbare, economische florerende en

verkeersveilige stad, die behoort tot de beste fietssteden van Nederland. De nota bevat infrastructurele maatregelen en een wegencategorisering. In de nota is het accent gelegd op:

- maatregelen ter stimulering van fietsgebruik en openbaar vervoer;
- maatregelen voor de doorgaande noord-zuid en oost-westroutes voor autoverkeer, zodat deze vooral worden gebruikt door in- en uitgaand verkeer en zodat het doorgaande verkeer wordt ontmoedigd hier gebruik van te maken;
- het opvangen van de mobiliteitseffecten van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op de in- en externe bereikbaarheid van de stad.

Conclusie

De Kloosterkade/ Keurenaerstraat zijn de toegangswegen bij deze ontwikkeling en zullen ook met deze ontwikkeling als zodanig blijven. Verder zijn er geen specifieke opgaves opgenomen voor deze ontwikkeling in het LVVP. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met het LVVP.

3.3.6 Nota Parkeernormen 2013

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delft heeft in juni 2013 de nota Parkeernormen 2013 vastgesteld. In deze nota staat hoe voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte bij bouwontwikkelingen (nieuwbouw, verbouw of functiewijziging).

Het parkeerbeleid van de gemeente is erop gericht om te voorkomen dat de kwaliteit van de openbare ruimte wordt aangetast. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met de schaarse openbare ruimte, waar al veel functies beslag op leggen, maar ook mogelijkheden creëren voor nieuwe functies om de stad te blijven ontwikkelen en leefbaar te houden. Door het vastleggen van parkeernormen wordt getoetst of een functie in een gebied past en wordt er voor gezorgd dat niet alleen de eerste gebruiker, maar ook toekomstige gebruikers geen parkeeroverlast ervaren. De parkeernormen bieden ook een handvat voor gemeente en ontwikkelaars. Eenieder kan zelf zien welke ontwikkelingen binnen een bepaald gebied mogelijk zijn en daar met de planvorming al rekening mee houden.

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

De nota Parkeernormen 2013 is een toekomstvast, gebiedsgericht en flexibel parkeernormenbeleid. Toekomstvast zodat voorkomen wordt dat de omgeving van een bouwontwikkeling wordt opgezaaid met een parkeerprobleem. Gebiedsgericht om zo efficiënt mogelijk om te gaan met schaarse ruimte en flexibel zodat voorkomen wordt dat parkeeroverlast niet alleen de eerste gebruiker maar ook de volgende gebruikers in de omgeving wordt voorkomen. Bouwplannen en functiewijzigingen dienen getoetst te worden aan de Nota Parkeernormen 2013, zie hiervoor ook paragraaf 4.1.

4. Omgevingsaspecten en onderzoeken

4.1 Infrastructuur

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit 24 appartementen voor gezinsopvang en 8 eengezinswoningen. Het programma ziet er als volgt uit:

Appartementen (gezinsopvang):

- 20 appartementen van 70,6 m² bvo
- 3 appartementen van 78,9 m² bvo
- 1 appartement van 64,9 m² bvo

Eengezinswoningen:

- 8 woningen van 164,0 m² bvo

Bij de appartementen is 24 uur per dag toezicht aanwezig in de vorm van woonbegeleiders /huismeesters en nachtwakers.

4.2 Parkeerbehoefte

De functie gezinsopvang komt niet voor in de Nota Parkeernormen 2013 of in de CROW richtlijnen. In die gevallen wordt in eerste instantie gekeken naar vergelijkbare gevallen. De organisatie die verantwoordelijk is voor de gezinsopvang heeft hier veel ervaring mee. In de bijlage is de inschatting weergegeven van de organisatie op de parkeerbehoefte van de gezinsopvang.

De parkeervraag en de maatgevende aanwezigheid blijken in dit geval goed overeen te komen met de functie van een verpleeg-/verzorgingshuis. Dit komt vermoedelijk doordat een gezinsopvang iets minder zorgwerknemers heeft maar iets meer autobezit onder bewoners. Het is daarom realistisch om voor de gezinsopvang uit te gaan de normen voor een verpleeg-/verzorgingshuis.

Het gebied waarin de functiewijziging plaatsvindt betreft de “schil binnenstad”. Uit de Nota Parkeernormen 2013 volgen voor deze functiewijziging in dit gebied de volgende te hanteren parkeernormen.

Functie	Parkeernorm ¹
Commerciële dienstverlening (oude functie)	1,1 per 100 m ² bvo
Verpleeg-/verzorgingshuis (nieuwe functie)	0,5 per wooneenheid
Eengezinswoning >140 m ² bvo (nieuwe functie)	1,6 per woning

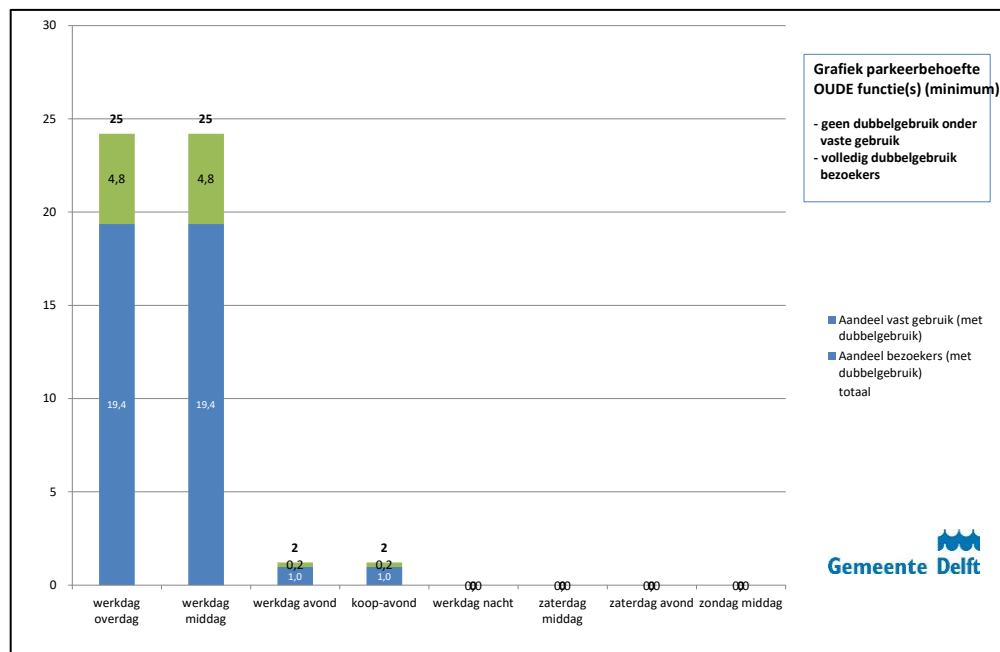
¹De parkeernormen zijn inclusief bezoekers en werknemers.

4.2.1 Berekeningsmethode Nota Parkeernormen 2013

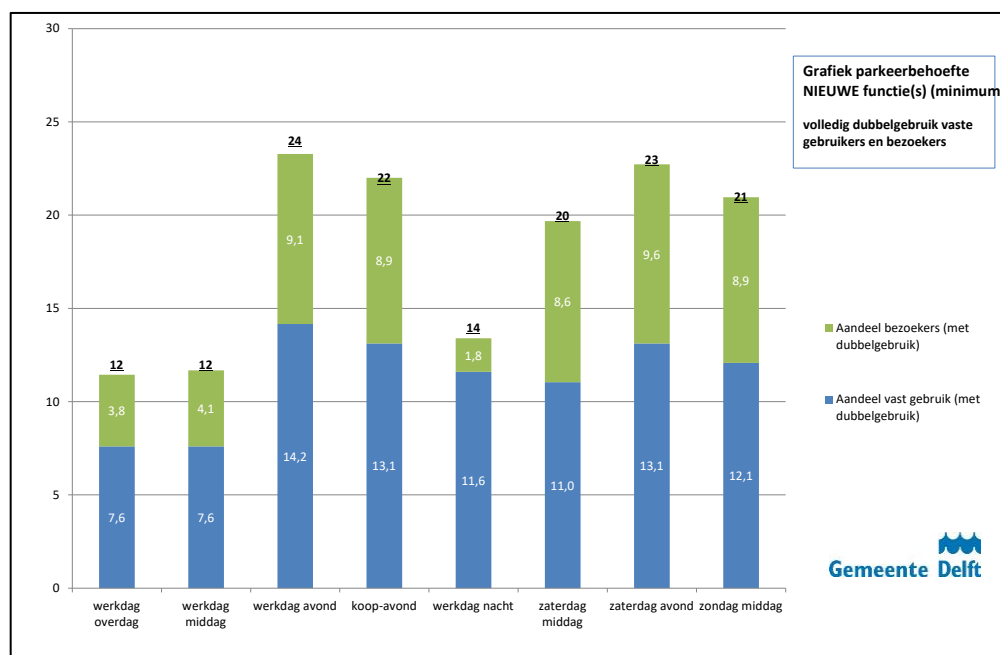
Bij het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gerekend met dubbelgebruik, omdat niet alle functies op dezelfde momenten aanwezig zijn. Deze “aanwezigheidspercentages” maken onderdeel uit van de Nota Parkeernormen 2013. Op basis daarvan wordt bepaald wat op verschillende momenten op de dag en in de week de parkeerbehoefte is in de oude en in de nieuwe situatie.

Het grootste verschil op een bepaald moment is de maximale extra parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging. Dit verschil dient primair binnen het project te worden opgelost met nieuwe parkeercapaciteit.

In onderstaande grafieken is het resultaat van de berekening voor de verschillende momenten weergegeven voor de oude en de nieuwe functies.



Figuur 7: Parkeerbehoefte oude functies



Figuur 8: Parkeerbehoefte nieuwe functies

Uit de berekeningen blijkt dat het grootste verschil bij deze functiewijziging op de zaterdagavond aanwezig is, met een toename van de vraag van 23 parkeerplekken. De werkdagavond is ook een belangrijk moment met een toename van de vraag op dat moment van 22 parkeerplekken.

Beschikbare ruimte

In het nieuwe plan is voorzien in een eigen parkeerterrein op het binnenterrein van het project. Dit betekent dat geen of minimale uitwisseling plaats zal vinden met de omgeving. Er is ruimte voor minimaal 26 tot 29 parkeerplaatsen op het binnenterrein. Geadviseerd wordt rekening te houden met de maximale gelijktijdige parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen op het binnenterrein, zodat alle gebruikers daar een plek kunnen vinden. Minimaal dienen 23 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Conclusie

Met de aanleg van 23 parkeerplaatsen op het (eigen) binnenterrein wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen 2013 voor de functiewijziging in 24 appartementen voor gezinsopvang en 8 eengezinswoningen. Indien mogelijk, is aanleg van 24 parkeerplaatsen gewenst, zodat alle parkeervraag volledig op het eigen terrein kan worden opgelost.

4.3 Verkeersafwikkeling

Sloop en nieuwbouwprogramma

Oude situatie: 2.200 m² bvo kantoren

Nieuwe situatie: 8 rijtjeswoningen en 24 zorgservicewoningen.

Het gebied wordt ontsloten via de Keurenaerstraat op de Nassaulaan en via de Keurenaerstraat en Kloosterkade op de Schoemakerstraat (zie figuur).



Figuur 9: Ontsluiting van het plangebied

Kencijfers verkeersgeneratie

Als basis voor de verkeersgeneratie zijn de CROW kencijfers uit de ASVV 2012 gebruikt. De cijfers zijn afgestemd (de CROW kencijfers geven marges aan) op de voor Delft gemiddelde verkeersgeneratiecijfers.

Verkeersgeneratie kantoren: 4,0 per 100 m² bvo (gemiddeld voor Delft 4,0)

Verkeersgeneratie woningen: 5,4 per woning (gemiddeld voor Delft 3,55)

Verkeersgeneratie zorgfuncties (vergelijkbaar met serviceflat): 0,8 per woning; dit betreft met name medewerkers zorgservicefunctie (geen vergelijkbaar gemiddelde voor Delft bekend; 0,8 is het gemiddelde kencijfers van het CROW voor deze functie).

Verkeersgeneratie oude en nieuwe situatie

De oude functie genereert $4,0 \times 22 = 88$ motorvoertuigen per weekdagemaal (mvt/etmaal).

De nieuwe functies genereren $8 \times 5,4 + 24 \times 0,8 = 63$ mvt/etmaal.

Conclusie: De totale verkeersdruk neemt af door de herontwikkeling.

Effecten op de verkeersafwikkeling

De hoeveelheid verkeer in de spitsen betreft circa 10 voertuigen in het drukste spitsuur in de oude situatie en circa 7 in de nieuwe situatie. Dergelijk aantallen zijn nihil te noemen als het gaat om de te verwachten effecten op de verkeersafwikkeling binnen het verblijfsgebied en op de gebiedsontsluitingswegen via welke het verkeer uit het gebied ontsloten wordt.

Conclusie

De sloop-nieuwbouw heeft naar verwachting geen effect op de verkeersafwikkeling in de omgeving van het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en onderzoek

Bij milieuzonering staat de vraag centraal welke afstand aanvaardbaar is tussen (nieuwe dan wel bestaande) bedrijven en (nieuwe dan wel bestaande) gevoelige functies, zoals woningen. Voor milieuzonering wordt landelijk gebruik gemaakt van de VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De VNG-handreiking geeft bouwstenen voor milieuzonering. Op lokaal niveau moet worden beoordeeld hoe zonering wordt toegepast.

Gewenste ontwikkeling

De ontwikkeling betreft het realiseren van 32 woningen en een kantoorruimte. De kantoorruimte heeft een oppervlakte van 37 m². Conform de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering hebben kantoren maximaal milieucategorie 1. Andere activiteiten, anders dan kantoor gerelateerde activiteiten zullen niet plaats vinden.

Op basis van geldende bestemmingsplannen is gekeken in hoeverre de beoogde ontwikkeling binnen de invloedssfeer van nabij gelegen bedrijven en instellingen ligt. Het plangebied ligt verder in de nabijheid van een aantal adressen waarop een bestemming 'gemengde doeleinden' is gelegen en één adres waarop een bestemming 'horeca' is gelegen. Het betreft de adressen Keurenaerstraat 3, Nassaulaan 38/38A, 84 en 102/104, Delfgauwseweg 323, 325 en 329/331 en Nassaulaan 157 (horeca).

Ter plaatse van de bestemming 'gemengde doeleinden' mogen bedrijven gevestigd worden t/m milieucategorie 2. Voor deze categorie geldt een maximaal aan te houden afstand tot aan woonbebouwing van 30 meter. Binnen deze gemengde doeleinden wordt ook wonen toegestaan. Dit impliceert dat de gemengde functies verenigbaar zijn met wonen. De feitelijke situatie ter plaatse bestaat uit categorie 1 bedrijven (bakkerij, hengelsportzaak en tattooshop). Derhalve kan gesteld worden dat volstaan kan worden met een maximaal aan te houden afstand tot aan woonbebouwing van 10 meter.

Ter plaatse van de bestemming 'horeca' zijn horecabedrijven in milieucategorie 1 toegestaan. Hiervoor dient 10 meter afstand tot aan woonbebouwing aangehouden te worden.

Ten aanzien van DSM kan gesteld worden dat de ontwikkeling op ruim 2 km afstand van DSM komt te liggen. Er is daarom geen sprake van (geur)hinder van DSM op deze ontwikkeling.

Conclusie

Het onderhavige project is uit het oogpunt van milieuzonering aanvaardbaar.

4.5 Geluid

Inleiding

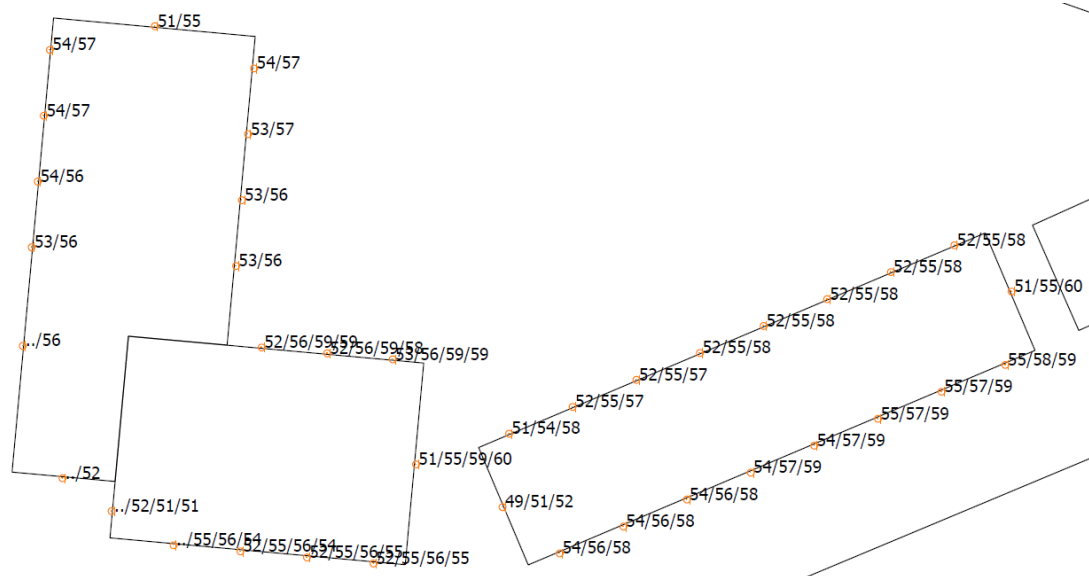
Voor de ontwikkeling is het noodzakelijk akoestisch onderzoek uit te voeren in het kader van de Wet geluidhinder.

Dit onderzoek is op 23 oktober 2017² uitgevoerd. In het onderzoek wordt het geluid beschouwd afkomstig van de rijksweg A13 en de lokale wegen Nassaulaan, Delfgauwseweg, Rijksstraatweg, Kloosterkade en Keurenaerstraat. Beide laatstgenoemde wegen liggen ter plaatse van de nieuwbouw in een als woonerf aangeduid gebied, zodat hiervoor op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht bestaat. Deze wegen zijn in het onderzoek betrokken om te onderzoeken of hier wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Onderzoek

² RHDHV, 23 oktober 2017, T&PBF2506-111-100R001F02

De berekende geluidsbelastingen zijn opgenomen in bijlage 4 van het rapport. De hoogst berekende geluidsbelasting vanwege de A13, Nassaulaan, Delfgauwseweg en Rijksstraatweg bedraagt respectievelijk 58, 47, 45 en 39 dB. Daarmee wordt vanwege de A13 zowel de wettelijke grenswaarde van 48 dB als de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde van 53 dB overschreden. De geluidsbelasting vanwege de Nassaulaan, Delfgauwseweg en Rijksstraatweg is lager dan 48 dB en vormt voor de realisatie van het plan derhalve geen belemmering.



Figuur 10: Berekende gecumuleerde geluidsbelastingen

Conclusie

Gezien de geconstateerde geluidsoverschrijdingen vanwege de A13, kan de nieuwbouw alleen gerealiseerd worden als:

- de tweede verdieping van de grondgebonden woningen in te richten als zolder, conform de huidige plannen, en de uitwendige scheidingsconstructie uit te voeren zonder te openen delen;
- de oostgevel van de tweede en derde verdieping van het hogere deel van het appartementencomplex uit te voeren zonder te openen delen;
- de noordzijde van het hogere deel van het appartementencomplex af te schermen, bijvoorbeeld door middel van een vliesgevel. Met het oog op de ligging van de overige slaapkamers is het daarnaast aan te bevelen ook de oostzijde van het lagere deel op deze wijze af te schermen³.

In aanvulling hierop is het uit comfortoverwegingen aan te bevelen de balkons van de appartementen te voorzien van een geluidsabsorberend plafond (gewogen geluidsabsorptie-coëfficiënt $\alpha_w \geq 0,9$).

Ook na het treffen van genoemde maatregelen resteert ter plaatse van alle te projecteren woningen een (legaliseerbare) overschrijding van de wettelijke grenswaarde. In verband hiermee dient bij de gemeente een verzoek te worden ingediend om vaststelling van hogere grenswaarden. Onderstaande tabel geeft daarvan een overzicht.

gebouw	hogere grenswaarde in dB	aantal
eengezinswoning	53	8
appartement	49	3
appartement	50	4
appartement	52	4
appartement	53	13

³ Door ook ter plaatse van het lagere bouwblok een vliesgevel te realiseren, wordt bereikt dat daar zonder meer wordt voldaan aan de ontheffingscriteria uit het gemeentelijke geluidsbeleid. Voor een geluidsluwe zijde zou weliswaar kunnen worden volstaan met een geluidsabsorberend plafond bij de balkons, maar dan is er strikt genomen geen sprake meer van ten minste één slaapkamer die zich niet bevindt aan de hoogst geluidsbelaste zijde.

4.6 Water

Inleiding

Vanuit het GRP en waterplan zijn knelpunten bekend in het watersysteem/keten. Het gaat hier met name om knelpunten met betrekking tot water op straat en grondwateroverlast.

Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert bij nieuwe ontwikkelingen de rekentool 'watersleutel' in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen; de gemeente Delft conformeert zich aan dit beleid. Middels de watersleutel dient inzichtelijk te worden gemaakt of er een wateropgave geldt voor de nieuwe ontwikkeling. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen zijn er kansen voor het afkoppelen van regenwater (o.a. toepassen groene daken), scheiden afvalstromen en klimaatbestendig inrichten van buitenruimte.

In Delft komen hoge grondwaterstanden voor en in verband met de voorgenomen reductie van de grondwateronttrekking Delft Noord dient rekening gehouden te worden met een stijging van de grondwaterstand met 25-50 cm. Bij de ontwikkeling van de locatie dient rekening gehouden te worden met hoge grondwaterstanden en dienen indien nodig maatregelen genomen te worden om grondwateroverlast in het plangebied of in de omgeving te voorkomen. Dit kan mogelijk gecombineerd worden met de waterbergende maatregelen. In dit geval wordt gedacht aan waterdoorlatende verharding op het binnenterrein toe te passen.

Middels het uitvoeren van een watertoets dient (technisch) inzichtelijk te worden gemaakt hoe de toekomstige planontwikkeling hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Hierbij is het van belang dat inzicht wordt gegeven in de:

- aanwezige water- en rioolsystemen en hoe de planontwikkeling hierop aansluit, incl. eventuele noodzakelijke waterberging;
- geohydrologische situatie (grondwaterstanden en bodemopbouw);
- beschermde gebieden (o.a. waterkeringen).

Watersleutel

Op basis van de oppervlakten van verharde, onverharde en bebouwde delen van het bouwplan is de watersleutel doorgerekend. Daaruit blijkt dat er geen toename aan verharding is en daarom geen watercompensatie noodzakelijk is voor realisatie van dit plan.

Conclusie

Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Wet natuurbescherming

Inleiding

Voorafgaand aan de ontwikkeling dient een quickscan te worden uitgevoerd. De quickscan heeft als doel te inventariseren of de ontwikkeling mogelijk (sloop bebouwing en kappen bomen) in strijd kan zijn met de Wet Natuurbescherming.

Er is reeds een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten vormden aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen.

Ook dat onderzoek is uitgevoerd. Daaruit blijkt het volgende:

Binnen het plangebied werden één paarterritorium van gewone dwergvleermuis en één paarterritorium van de ruige dwergvleermuis aangetroffen.

Het plangebied vormt geen onderdeel van een vliegroute en is geen (essentieel) foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis.

- In het plangebied bevinden zich 8 nestplaatsen van de huismuis.
- In het plangebied bevindt zich essentieel functioneel leefgebied van de huismuis.
- In het plangebied zijn voortplantingsplaatsen en (essentieel) functioneel leefgebied voor gierzwaluw afwezig.

Ontheffing van de Wet natuurbescherming

Ontheffing van de Wet natuurbescherming is op 5 februari 2018 bij de Omgevingsdienst Haaglanden aangevraagd. De aanvraag betreft het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten van de huismus, het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis, alsmede het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Ontheffing is gevraagd ten aanzien van de volgende verbodsbepalingen:

- artikel 3.1, tweede lid, van de Wet natuurbescherming, voor wat betreft het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten van de huismus (*Passer domesticus*);
- artikel 3.5, tweede lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*);
- artikel 3.5, vierde lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*).

De ontheffing is gevraagd voor de periode van 1 oktober 2018 tot en met 1 januari 2022 en op 24 juli 2018 (kenmerk: ODH-2018-00066430) verleend.

Conclusie

Uitvoering van de mitigerende maatregelen dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige ecooloog. Een ontheffing van de wet natuurbescherming is aangevraagd en door de Omgevingsdienst Haaglanden verleend.

Tenslotte is bekend dat de locatie geen onderdeel uitmaakt van het gemeentelijke ecologische netwerk. Ter plaatsen zijn geen monumentale bomen gesitueerd. Het aspect ecologie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Bodem

Inleiding

Uit het bodemonderzoek⁴ blijkt dat deze locatie bekend is met bodemverontreiniging. Het nader bodemonderzoek dateert weliswaar uit 2014, maar is voor de constatering dat er sprake is van verontreiniging met lood voldoende in beeld gebracht. Echter omvat het nader bodemonderzoek niet de hele locatie.

Conclusie

Om de werkzaamheden veilig te kunnen uitvoeren en om de afvoermogelijkheden van eventuele vrijkomende grond te bepalen is een verkennend bodemonderzoek, inclusief asbestonderzoek nodig (NEN5740/NEN5707). De bodemkwaliteit van het gehele plangebied wordt na de sloop in kaart gebracht. Het uitvoerende bureau moet Kwalibo gecertificeerd zijn: dit is op te zoeken op de website www.bodemplus.nl

4.9 Luchtkwaliteit

Beleid en onderzoek⁵

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In de 'Wet luchtkwaliteit' is opgenomen dat een besluit inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit, als tenminste aan één van de volgende vier gronden wordt voldaan (artikel 5.16 lid 1):

- a) De voorgenomen ontwikkeling inclusief alle bijbehorende maatregelen leidt niet tot overschrijdingen van grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer
- b) De voorgenomen ontwikkeling leidt (per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- c) De bijdrage van de voorgenomen ontwikkeling aan de luchtverontreiniging is 'niet in betekende mate' (NIBM)
- d) De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

In tabel 2.1 zijn ter illustratie de grenswaarden uit de 'Wet luchtkwaliteit' (bijlage 2 van de

⁴ Nader milieukundig bodemonderzoek aan de Kloosterkade 159 te Delft, 31 oktober 2014, Van der Helm Milieubeheer.

⁵ Luchtkwaliteit Kloosterkade Delft, 12 oktober 2017, kenmerk: N001-1260915KMS-srb-V02-NL, Tauw

Wet milieubeheer) voor fijn stof en NO₂ opgenomen. Bij fijn stof wordt onderscheid gemaakt in grenswaarden voor PM₁₀ (deeltjes met een maximale diameter van 10 µm) en PM_{2,5} (deeltjes met een maximale diameter van 2,5 µm). Fijn stof en NO₂ zijn de meest kritische componenten in Nederland. Voor de overige stoffen waarvoor in bijlage 2 van de Wet milieubeheer grenswaarden zijn opgenomen, worden al jaren geen overschrijdingen meer gerapporteerd. Deze stoffen vormen geen knelpunt in Nederland. Het verschil tussen de grenswaarden en de som van de achtergrondconcentratie en de lokale bijdrage van verkeer is bij deze componenten zo groot, dat overschrijding van de hiervoor geldende grenswaarden redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

In de onder het Besluit NIBM vallende Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is een aantal categorieën van plannen (projecten) opgenomen waarvoor tot een bepaalde omvang zonder meer geldt dat deze plannen niet in betekenende mate bijdragen. De ontwikkeling aan de Kloosterkade te Delft is niet aangemerkt als IBM-project in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de bijlage van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1.500 woningen binnen de 3 % grens valt en dus voldoet aan het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM). In het kader van voorliggende ontwikkeling worden 32 woningen gerealiseerd. Aangezien er sprake is van een zeer laag aantal woningen, kan de ontwikkeling op voorhand aangemerkt worden als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt. Echter betreft de ontwikkeling ook de realisatie van een kantoorfunctie. In het kader van NIBM zal daarmee ook rekening gehouden moeten worden. In het onderzoek zal beoordeeld worden of de ontwikkeling NIBM bijdraagt.

Resultaten

De bijdrage aan de luchtkwaliteit ten gevolge de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling is doorgerekend in de NIBM-tool versie mei 2017. De uitkomst is berekend voor jaartal 2017 met worst case rekenparameters. Uit de tool wordt berekend dat de bijdrage aan de NO₂ en PM₁₀ concentraties 'niet in betekenende mate' bijdragen (niet meer dan 1,2 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀) aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer maximaal 0,21 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂. Voor de concentratie PM₁₀ zal het verkeer maximaal 0,04 µg/m³ bijdragen. Figuur 12 geeft de uitkomst van de NIBM-tool.

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		261,6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,21
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 12: Resultaat NIBM-tool

Conclusie

Het effect ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit is inzichtelijk gemaakt. De bijdrage ten gevolge van het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Tevens worden geen grenswaarden overschreden voor de stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

4.10 Stikstofdepositie

Beleid en onderzoek

De ontwikkeling betreft de sloop van huidige bebouwing en de bouw van 32 woningen waarvan 24 appartementen bedoeld als gezinsopvang (blijf van mijn lijf huis). De 8 eengezinswoningen zijn reguliere woningen die in de vrije huursector verhuurd gaan worden. Verder zal er kantoorruimte gerealiseerd worden die benut zal worden als aanlandplek voor medewerkers die de bewoners van de appartementen zullen begeleiden. Wanneer blijkt dat een project meer dan 0,00 mol/ha/jaar bijdraagt aan de stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuur in Natura-2000 gebieden, is er sprake van een in potentie significant effect waarvoor een Wnb-vergunning moet worden aangevraagd.

Onderzoek

Het onderzoek van 18 november 2019⁶ geeft de uitgangspunten, resultaten en conclusie van de AERIUS-berekeningen. Voor het berekenen van de stikstofdepositie is gebruik gemaakt van de vigerende versie van het rekenmodel AERIUS Calculator, versie 2019. In de berekeningen zijn de emissies van NOx en NH3 van de relevante bronnen meegenomen. Het gaat hierbij om vervoersbewegingen en mobiele werktuigen in de aanlegfase.

Het effect van de gebruiksfase op de stikstofdepositie is door de initiatiefnemer zelf inzichtelijk gemaakt op basis van het eerder onderzoek van 12 oktober 2017⁷.

De meest nabije Natura 2000-gebieden zijn:

- ☐ De Oude Maas (circa 15 km zuidelijk)
- ☐ Westduinpark & Wapendal (circa 11 km noord-westelijk)
- ☐ Solleveld & Kapittelduinen (circa 12 km noord-westelijk en 14 km zuid-westelijk)

De onderhavige ontwikkeling bevindt zich dus ruim buiten de grens van een Natura 2000-gebied.

De uitstoot van stikstof van de woningen, kantoorruimte, de sloop- en verkeersbewegingen zelf zijn bepaald volgens emissiefactoren zoals gegeven in de vigerende versie van het rekenmodel AERIUS Calculator, versie 2019.

Conclusie

De berekeningen zijn uitgevoerd met AERIUS Calculator, versie 2019 voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. De berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Concluderend betekent dit dat de ontwikkeling aan de Kloosterkade te Delft niet vergunnings- noch meldingsplichtig is ingevolge de Wet Natuurbescherming. De pdf-uitdraai van de AERIUS-berekeningen is terug te vinden in bijlage 1.

Het aspect stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de afwijking.

4.11 Externe Veiligheid

Er is op 16 mei 2017 een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd⁸ (o.a. vanwege transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A13). Het externe veiligheidsrisico voor de rijksweg A13 is berekend voor de situatie zonder en met project Kloosterkade.

Plaatsgebonden risico: De rijksweg A13 (wegvakken Z29 en Z113) is onderdeel van het Basisnet Weg. Het PR-plafond ter plaatse van de ontwikkeling is maximaal 17 m. De afstand tussen de A13 en dit project is hemelsbreed ca 290 m. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van project Kloosterkade.

Groepsrisico: De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Het berekende groepsrisico verandert niet door de realisatie van project Kloosterkade. Een verantwoording van het groepsrisico is in dit geval niet vereist. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen, dit gebeurd gedurende het wettelijk vooroverleg dat in het kader van deze procedure wordt gevoerd. In de

⁶ Stikstofdepositie-onderzoek Kloosterkade Delft – aanlegfase, 18 november 2019, Tauw

⁷ Stikstofdepositie Kloosterkade Delft, 12 oktober 2017, kenmerk: N002-1260915XTK-srb-V02-NL, Tauw

⁸ Externe veiligheid A13 Bestemmingsplan Kloosterkade te Delft, Adviesgroep AVIV BV te Enschede

toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp voordoet.

Plasbrandaandachtsgebied: Op het plangebied zijn geen aanvullende eisen van toepassing vanwege het PAG. Het aspect EV is hiermee voldoende onderzocht.

DSM:

De afstand van deze ontwikkeling tot DSM bedraagt meer dan 2 km. Er kan daarom op basis van de risicokaart en de milieuvergunning van DSM gesteld worden dat deze ontwikkeling geen invloed heeft op DSM.

Conclusie

Voor het plangebied zijn geen risicobronnen relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Dit betekent dat er wordt voldaan aan de wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding

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

Het inwerkingtredingsbesluit wijziging Besluit m.e.r. is op 6 juli 2017 in het Staatsblad gepubliceerd. Het gewijzigde Besluit m.e.r. is 7 juli 2017 in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld.
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

Beoordeling

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

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

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

Onderzoek

De ontwikkeling valt onder de drempelwaarden als genoemd in de C- en D-lijst behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve dient aan de hand van de uitgevoerde

onderzoeken en diverse milieuaspecten een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Hierin dient het gehele programma beoordeeld te worden. Voor deze ontwikkeling is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, te weten:

D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De voorgenomen ontwikkelingen met woningen blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.

Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder ander om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkelingen geen bijzondere elementen bevat die boven proportioneel bijdragen aan deze aspecten.

Conclusie

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

4.13 Kabels en leidingen

Inleiding

Er is een zogenoemde klic-melding gedaan door de ontwikkelaar. Naar verwachting zal er aan de Keurenaerstraat een deel van het appartementengebouw de erfgrens overschrijden en op huidige gemeente grond komen. Zie hiervoor de situatietekening van architectenburo Massa.

Op die positie ligt een aantal kabels.

- Stedin laagspanning, tek 4 van de klicmelding
- KPN data transport, tek. 11 van de klicmelding
- Ziggo data transport, tek 12 van de klicmelding
- hier betreft het einde van een kabel met huisaansluiting van het oude gebouw. Mogelijk kan dit kabeldeel komen te vervallen en kan er nieuwe kabel gelegd worden voor de nieuwe woningen.

Conclusie

Onder het pand of in de nabijheid zijn planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Voor het toestaan worden ruimtelijke ingrepen gedaan om deze te verplaatsen. Voor het aspect kabels en leidingen zijn dan ook geen knelpunten te verwachten.

4.14 Archeologie

Inleiding

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er op 19 februari 2016 een archeologisch onderzoek uitgevoerd (bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek middels grondboringen) naar de locatie⁹. Het onderzoek middels grondboringen heeft plaatsgevonden tot een diepte van 1,7 m –maaiveld. Op basis van de resultaten van het booronderzoek wordt de archeologische verwachting voor de bovenste 1,7 m op laag gesteld. Een dieper gelegen archeologisch niveau kan niet worden uitgesloten. Dit betekent dat op basis van de gegevens uit het bureauonderzoek de middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de Midden-IJzertijd tot en met de Romeinse tijd gehandhaafd blijft vanaf 1,7 m beneden maaiveld. De verwachting voor de overige perioden blijft laag.

⁹ Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterende fase: Kloosterkade 159 en Keurenaerstraat 5 te Delft, Archeodienst BV, S.M. Koeman.

Indien er binnen het plangebied grondverstorende werkzaamheden plaats gaan vinden tot een maximale diepte van 1,7 meter –maaiveld, hoeft geen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Indien er wel werkzaamheden onder deze diepte worden gepland, moet contact op worden genomen met Archeologie Delft. Op basis van de concrete plannen wordt dan bepaald of nader onderzoek nodig is. Eventuele heipalen worden hiervan uitgezonderd. Deze brengen een relatief kleine verstoring aan in de ondergrond en mogen wel dieper dan 1,7 m –maaiveld worden aangebracht zonder dat voorafgaand nader onderzoek moet worden uitgevoerd.

Conclusie

Aangezien voor dit project niet dieper wordt gegraven dan 1,7 m, behoeft vanuit archeologie geen nader voorafgaand onderzoek te worden uitgevoerd.

4.15 Bezonningsstudie

Voor het nieuwbouwproject Kloosterkade te Delft is op 12 september 2017¹⁰ een bezonningsstudie opgesteld.

De doelstelling is een vergelijking te maken van het aantal bezonningsuren van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie op de hoek van de Kloosterkade en de Keurenaerstraat te Delft.

Uitgangspunten:

De bezonningsstudie is gemaakt op basis van uitgangspunten die kunnen worden gebruikt voor een toetsing op de lichte TNO-eis.

Voor drie periodes is een schaduwwerking gegenereerd op data 19 februari, 21 april en 21 juni (langste dag). Doordat de zonnebaan in de tweede jaarhelft in omgekeerde volgorde vrijwel gelijk is aan die in de eerste jaarhelft (met verschuiving van een uur door de zomertijd) zijn de resultaten van het onderzoek van april eveneens representatief voor augustus en die van februari voor oktober.

De onderzoeksresultaten geven derhalve met een interval van 2 maanden een beeld van de bezonningssituatie gedurende een groot deel van het jaar, overeenkomend met de periode volgens de lichte TNO-norm.

Er gelden geen concrete wetten/regels voor bezonning, maar de TNO-norm is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geaccepteerd.

Eisen:

De lichte TNO-norm gaat uit van minimaal twee bezonningsuren per etmaal in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

Hieronder is een samenvatting gegeven van de periodes:

Bestaand

- 19 februari: belemmeringen achtergevels Nassauplein 28-30 tussen 11-13 en Nassaulaan 157-177 tussen 14-17 uur, belemmeringen achtergevel Keurenaerstraat 5 tussen 12-17 uur
- 21 april: belemmering voorgevel Keurenaerstraat om 9 uur
- 21 juni: geen belemmeringen omliggende bebouwing

Nieuw

- 19 februari: belemmeringen achtergevel Keurenaerstraat 5 om 12-17 uur blijven, maar verschuiven deze naar de zijgevel, waar zich geen ramen bevinden.
- 21 april: belemmering voorgevel Keurenaerstraat om 9 en 10 uur.
- 21 juni: belemmering voorgevel Keurenaerstraat om 9 uur

Conclusie:

Zowel in de bestaande als nieuwe situatie voldoet de bezonning van omliggende bebouwing aan de lichte TNO-eis.

¹⁰ Definitief Ontwerp Kloosterkade Delft Bezonningsstudie, Bureau voor architectuur B.V. MASSA, 12 september 2017

4.16 Bomenonderzoek

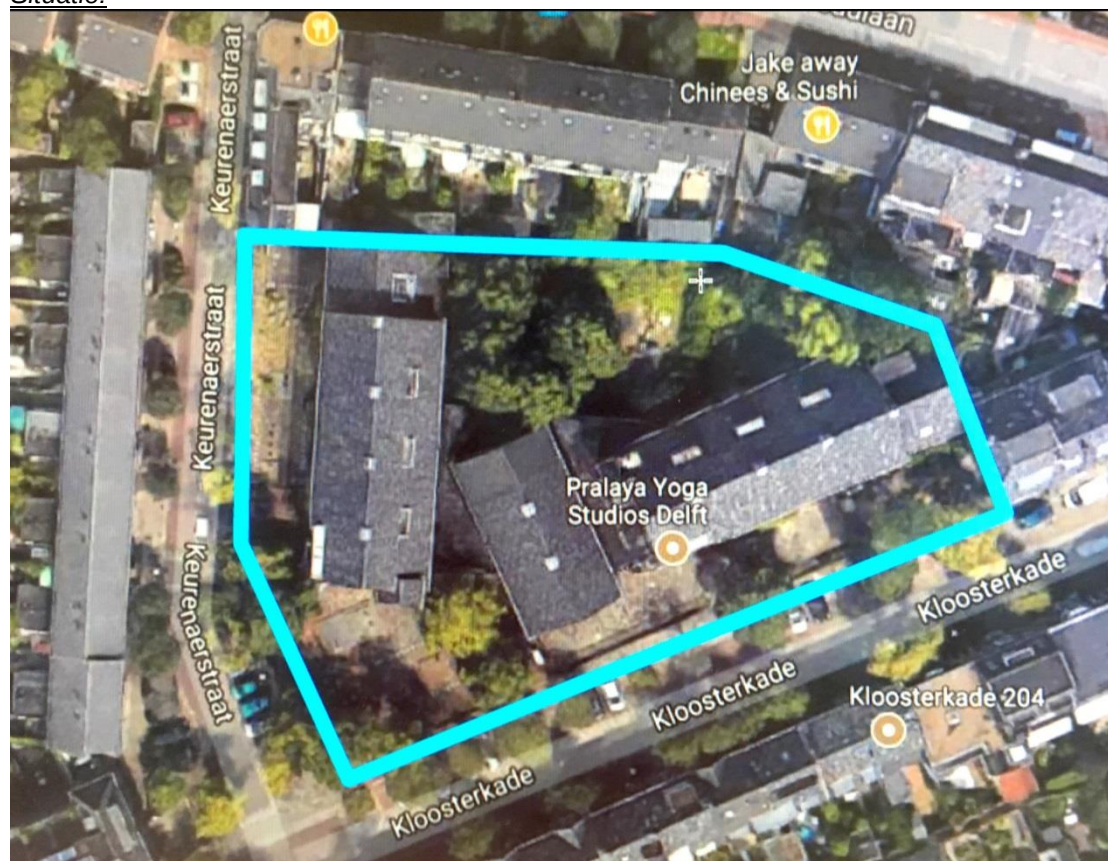
Voor het nieuwbouwproject Kloosterkade te Delft is op 8 november 2017¹¹ een bomen effect analyse (BEA) opgesteld. Een Bomen Effect Analyse (BEA) is een gestandaardiseerde methode om de mogelijke effecten van nieuwbouw- herinrichtings- of renovatiewerkzaamheden in de nabijheid van bomen in kaart te brengen en of deze duurzaam behouden kunnen blijven op de huidige standplaats.

Het opzetten van een Bomen Effect Analyse gaat in een tweetal stappen:

Stap 1: te beginnen met een terrein- en bomeninventarisatie, bepalen algemene boomgegevens, boomkwaliteit, beheerbaarheid en toekomstverwachting. Vervolgens wordt het ontwerp en/of voorgenomen bouwplan beoordeeld. Dit leidt tot een advies of het mogelijk is en realistisch is een boom te behouden. Eventueel uitgebreid met een voorstel tot een realistische aanpassing van het ontwerp, boombeschermingsplan of andere opties gerelateerd aan het behouden van een boom.

Stap 2: is het uitvoeren van nader onderzoek bij alleen die bomen die in aanmerking komen voor boombehoud. Dit bestaat doorgaans uit nader bovengronds- en ondergronds onderzoek zoals boomconditie, bewortelingspatroon, bodemgesteldheid en eventueel verplantbaarheid. De uitkomst hiervan is bepalend voor de definitieve toekomstverwachting en inpasbaarheid van de te behouden bomen binnen het project.

Situatie:



Figuur 15: in het blauw het projectgebied van de BEA

Conclusie

Vanuit de standaardvraag die bij een BEA gesteld wordt, te weten: "Kan de boom, in het perspectief van de voorgenomen bouw of aanleg, in zijn huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven ?", komt het BEA onderzoek tot de volgende conclusies:

- Uit nader onderzoek van stap 2 wordt bepaald in hoeverre het mogelijk is om drie stuks bestaande Lindebomen, boomgroep 15, 16 en 17 te verplanten. Bij een negatief advies worden ze gekapt en vindt herplant plaats van drie stuks nieuwe bomen van de tweede grootte in planmaat 20-25 cm.;

¹¹ Bomenonderzoek Kloosterkade te Delft, Bomen Effect Analyse, Versie J3, Riede, Mol & Donkers, 8 november 2017, getekend 18 maart 2018.

- standplaatsverbetering van vijf stuks bestaande Lindebomen, boomgroep 8, 9 en 10 en boomgroep 13 en 14;
 - overige elf bomen worden niet ingepast in het nieuwbouwplan en worden verwijderd;
 - de herplanting van drie stuks nieuwe bomen van tweede grootte in plantmaat 18-20 cm;
- In de BEA is ook opgenomen dat het terugleggen van de voorgevellijn niet gewenst is, echter vanuit stedenbouwkundig perspectief hier is nadrukkelijk wel voor gekozen om een meer optimaler verkaveling mogelijk te maken met meer programma. Gezien de beperkte beschikbare ruimte binnen het project en ter voorkoming van toekomstige klachten van nieuwe bewoners en/of bestaande omwonende wordt geadviseerd geen bomen te planten welke groter worden dan de tweede grootte (tot 12m).

4.17 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorische waarden van het oude schoolgebouw

Het vroegere schoolgebouw heeft architectonische waarde, voornamelijk vanwege de bijzonder gevarieerde bouwmassa's. Het gebouw heeft daardoor ook stedenbouwkundige waarde als beeldbepalend hoekgebouw.

De straathoek, het bouwblok en daarmee ook dit deel van de buurt zijn door de school verbijzonderd. Met de gevarieerde bouwmassa's is een mooie stedelijke ruimte met een subtiele opbouw gemaakt, in casu het vroegere schoolplein. De pleinvorming begint met de terugsprong in de rooilijn aan beide lange zijden, die de opmaat is tot de eigenlijke pleinruimte op hoek. Deze wordt gevormd door de "schuine" kopgevel van de vleugel die de richting van de Keurenaerstraat volgt en het bouwdeel met gymzaal dat de andere vleugel afsluit en met die vleugel de "rechte" richting van de Kloosterkade overneemt.

Bijzonder is dat dit ruimtelijke effect wordt bereikt door een complex opgebouwd uit diverse min of meer als zelfstandig te beleven volumes (de lange vleugel aan beide straten, de lagere gymzaal, en de laagste verbindende tussendelen die de hoekverdraaiing opvangen). Dat dit complex toch een sterke samenhang bezit en duidelijk één gebouw is, wordt veroorzaakt door de exact gelijke hoofdvorm van de beeldbepalende bouw delen: de identieke hoogtes en kapvormen van de beide hoofd vleugels.

De gevelcompositie ondersteunt dit beeld; doordat indeling, venstervormen en details van beide straatgevels identiek zijn. Bovendien geven zij ook expressie aan het bijzondere karakter van het gebouw, namelijk haar oorspronkelijke functie als school.

Inpassing programma gezinsopvang in het oude schoolgebouw

De bestaande school heeft zoals aangegeven twee redelijk gelijkwaardige vleugels met lokalen in twee lagen met kap en daartussen een gymlokaal in één laag met kap, verbonden met twee gangruimten. Later zijn hier allerlei aanbouwen verschenen en is het voorportaal verdwenen.

Het in te passen programma bestaat uit bij voorkeur 27 à 28 drie kamerappartementen van minimaal 55 vierkante meter met aanvullende voorzieningen. Bij de mogelijke inpassing is uitgangspunt dat bouwvorm en daarmee de cultuurhistorische kwaliteiten zo goed mogelijk behouden blijven dan wel teruggebracht worden.

Het ligt voor de hand om de (oude school)lokale structuur te gebruiken voor de beoogde driekamerwoningen. Wel zal de gevel en de wanden extra geïsoleerd moeten worden, waarmee de netto maat tekort schiet, maar dat zou wellicht voor een deel gecompenseerd kunnen worden door de voor de potentiële woningen ook de oude gang van het schoolgebouw te gebruiken. Grootste obstakel is echter dat vanwege de ontsluiting via de gang er alleen via de grote ramen aan de straatzijde licht naar binnen kan vallen. Dat maakt dat er maximaal een tweekamerwoning in past. De bovenste zolderlaag van het schoolgebouw kan nog worden benut voor een extra slaapkamer, maar dat gaat voor maximaal acht woningen op. Het programma is stringent: een driekamerwoning is vereist, omdat vooral ook vrouwen met kinderen een plek moeten kunnen krijgen. In totaal kunnen bij het inpassen van het programma gezinsopvang in het oude schoolgebouw slechts iets meer dan de helft (14 driekamerwoningen) in de vleugels gerealiseerd worden.

Individuele buitenruimten voor de appartementen, met name die op de verdiepingen, zijn niet goed in te passen, of ze moeten op dak niveau gerealiseerd worden aan de achterzijde. Dit is echter erg omslachtig, kostbaar en zal het beeld van het oude schoolgebouw alsnog sterk veranderen. De ontsluiting zal met een lift geregeld moeten worden, waarmee slechts zes appartementen ontsloten zullen worden, die niet met elkaar gekoppeld zijn. Het

tussenliggende volume is te laag om een oversteek te realiseren, dat zou dan met een nieuwe ingreep of een tweede lift opgelost moeten worden. Ook moeten er twee noodtrappenhuizen worden voorzien op de einden van beide gangen.

Met de realisatie van het programma zijn aanmerkelijke kosten gemoeid: het terugbrengen naar oorspronkelijke staat, het isoleren en laten voldoen aan huidige bouwbesluit, het indelen naar woningen en het voorzien van lift(en) en nieuwe installaties. Het opgegeven programma past dus niet in dit gebouw, en de inpassing is niet rendabel te krijgen. De conclusie is dat vanuit het programma een nieuwbouw noodzakelijk zal zijn.

Inpassing programma gezinsopvang in de nieuwbouw

Bij het nieuwe bouwplan is geen sprake van herbouw van een vergelijkbaar pand als het oorspronkelijke schoolgebouw. De rooilijnen verschuiven, de bouwhoogte verandert en de architectonische uitwerking is niet gebaseerd op het oorspronkelijke gebouw.

Wel blijft een aantal cultuurhistorische waarden bewaard. Het nieuwbouwcomplex is net als het oude schoolgebouw ontworpen als een bijzonder en beeldbepalend hoekgebouw in de straat en buurt. Daarnaast blijft de pleinvormige ruimte aan de Kloosterkade grotendeels behouden. Dit resulteert in een plan, dat ondanks het verlies van het bestaande gebouw, op een goede manier rekening houdt met de omgeving en bestaande stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden.

Tenslotte blijft een maatschappelijke functie die een groot deel van de nieuwbouw krijgt voor de omgeving behouden.

5. Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

5.1 Inspraak en overleg

5.1.1 Planproces

Op 15 april 2010 tekenden de gemeente en Vestia een overeenkomst die moet leiden tot de bouw van woningen en voorzieningen op een aantal locaties in de stad. Eén van de locaties is het perceel van het schoolgebouw aan de Kloosterkade (Wippolder).

In november 2011 zijn de afspraken hiervoor vastgelegd in een intentieovereenkomst en is Vestia gestart met de voorbereidingen van de ontwikkeling van eengezins(huur)woningen in de vrije sector en het huisvesten van een vrouwen- en gezinsopvang (door stichting PerspeKtief) op de hoek van de Kloosterkade en de Keurenaerstraat in de Wippolder.

Op 10 oktober 2017 is vervolgens een informatie avond gehouden met omwonenden over de planontwikkeling van de beoogde ontwikkeling aan de Kloosterkade/ Keurenaerstraat.

5.1.2 Procedure

Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Tegen een omgevingsvergunning kan door een ieder mondeling of schriftelijk zienswijze worden ingediend en vervolgens in twee instanties beroep worden ingesteld, eerst bij de Rechtbank en in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van eengezins(huur)woningen in de vrije sector en het huisvesten van een vrouwen- en gezinsopvang (door stichting PerspeKtief) op de hoek van de Kloosterkade en de Keurenaerstraat in de Wippolder vormt een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1 onder a Besluit ruimtelijke ordening. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verplichting tot het verhaal van gemeentelijke kosten van de grondexploitatie. Hiervoor dient in beginsel een exploitatieplan te worden vastgesteld, tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd. In dit geval zijn de kosten anderszins verzekerd, doordat er een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

De ontwikkeling vindt geheel voor rekening en risico van de aanvrager/ontwikkelaar plaats. Het kostenverhaal voor de gemeente is dus anderszins verzekerd en heeft daarom voor de gemeente geen financiële gevolgen.

Bijlage 1

AERIUS-berekening in het kader van de Stikstofdepositie.

Raadsbesluit

Datum : 6 april 2020
Registratie nr. : 4175919
BBV : 4175909
Griffiennr. : 2008120

Onderwerp : **definitieve** verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een vrouwenopvang en 8 eengezinswoningen op de locatie Kloosterkade/Keurenaerstraat te Delft

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 18 februari 2020;

BESLUIT:

1. Een **definitieve** verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor het project "Kloosterkade/Keurenaerstraat".
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 6 april 2020.

J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart

Drs. R.G.R. Jeene CMC

,burgemeester.

,griffier.

WET GELUIDHINDER

besluit hogere grenswaarden

1. Gegevens

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

2. Rechtsgrond(en)

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

3. Bouw- en bestemmingsplannen

geldend bestemmingsplan	:	'TU-Noord (De noordelijke Wippolder)', vastgesteld op 19 april 2007
bouwplan	:	Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 8 grondgebonden woningen en 24 appartementen aan de Kloosterkade

4. Korte omschrijving besluit

Aard en object	:	8 rijtjeshuizen en een gebouw met maatschappelijke voorzieningen, waaronder 24 appartementen
ligging (bijv. straat of plangebied)	:	Kloosterkade/Keurenaerstraat, Delft
industrieterrein(en)	:	n.v.t.
voor het besluit relevante weg(en) binnenstedelijk gebied	:	n.v.t.
voor het besluit relevante weg(en) buitenstedelijk gebied	:	Rijksweg A13
spoorweg(en)	:	n.v.t.

5. Overwegingen

Toetsingskader

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

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

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

Wettelijk kader

In het bij dit besluit behorende akoestisch onderzoek ('Nieuwbouw Kloosterkade te Delft; Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder', Royal HaskoningDHV, 23 oktober 2017) zijn mogelijke maatregelen besproken. Uit het onderzoeksrapport blijkt het volgende.

Maatregelen aan de bron

De maximumsnelheid op rijksweg A13 is 100 km/h. Gezien de functie van de weg zou in de huidige situatie alleen toepassing van een geluidsreducerende wegdekverharding een realistische en effectieve maatregel kunnen zijn. Ter hoogte van het bouwplan is de A13 reeds voorzien van ZOAB. Daarnaast is de aard en omvang van het bouwplan zodanig dat het aanbrengen van een wegverharding met een grotere geluidsreductie stuit op bezwaren van financiële aard.

Maatregelen in het overdrachtsgebied

Langs de A13 is momenteel reeds een geluidsscherm aanwezig dat een positieve invloed heeft op de geluidsbelasting van het bouwplan. De geluidsbelasting zou verder kunnen worden verlaagd door het verlengen en/of verhogen van dit scherm. Deze maatregel stuit echter op bezwaren van financiële aard.

Maatregelen bij de ontvanger

Bij een groot deel van de woningen zijn geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk, omdat de geluidsbelasting daar hoger is dan de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde en/of niet wordt voldaan aan het gemeentelijke hogerewaardenbeleid (zie hierna onder 'Gemeentelijk kader').

De tweede verdieping van de grondgebonden woningen wordt ingericht als zolder. De uitwendige scheidingsconstructie van deze verdieping wordt uitgevoerd zonder te openen delen ('doof'). Voor alle grondgebonden woningen kan dan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Bij de woning die het verst van de A13 is gelegen, kan eventueel van deze maatregel worden afgezien.

Van 6 appartementen waarvan de geluidsbelasting de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde ter plaatse van zowel de zijgevel als de achtergevel overschrijdt, wordt de zijgevel doof uitgevoerd. Voor de achtergevel is deze oplossing niet mogelijk vanwege de noodzaak van te openen delen. Dit wordt ondervangen door toepassing van een vliesgevel. Met deze maatregel wordt tevens bereikt dat wordt voldaan aan het gemeentelijke hogerewaardenbeleid (zie hierna onder 'Gemeentelijk kader').

Conclusie

Maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied ontmoeten overwegende bezwaren van financiële aard. Op gebouwniveau worden maatregelen getroffen waardoor zich geen overschrijdingen van de maximale ontheffingswaarde voordoen. Met deze maatregelen kan niet worden voorkomen bij alle woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Daarom dienen hogere grenswaarden te worden vastgesteld.

Gemeentelijk kader

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

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

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

Conclusie

Na het treffen van de hiervoor beschreven maatregelen hebben alle grondgebonden woningen alsmede een deel van de appartementen een geluidsluwe (achter)zijde en ten minste één slaapkamer die zich niet bevindt aan de hoogst geluidsbelaste zijde. Om te voldoen aan de voorwaarden uit het hogerewaardenbeleid, wordt bij de overige appartementen eveneens een vliesgevel toegepast, althans voor zover die appartementen beschikken over een achtergevel.

Bij 4 appartementen (2 op de eerste verdieping, 1 op de tweede verdieping en 1 op de derde verdieping) is het niet mogelijk een slaapkamer te realiseren die niet (tevens) is gelegen aan de hoogst geluidsbelaste zijde, mede in verband met de specifieke vorm van het appartementencomplex. De berekende gecumuleerde geluidsbelasting van deze appartementen is maximaal 56 dB en overschrijdt daarmee niet de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 53 + 4 dB vanwege de maatgevende bron (rijksweg A13, zonder aftrek conform artikel 110g Wgh). Wij zijn daarom van oordeel dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Op dit punt wordt voor de betreffende 4 appartementen derhalve een algemene uitzondering gemaakt conform het beleid.

Eindoordeel

Ten behoeve van de realisatie van 32 woningen aan de Kloosterkade/Keurenaerstraat moet een besluit hogere grenswaarden worden genomen. De Wet geluidhinder en het gemeentelijke hogerewaardenbeleid staan de vaststelling van hogere grenswaarden niet in de weg. Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

7. Bijlagen

De verzochte hogere waarden : Zie tabel 1

Het akoestisch onderzoek : 'Nieuwbouw Kloosterkade te Delft; Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder', Royal HaskoningDHV, 23 oktober 2017

8. Ondertekening

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



Mevrouw L.A. van Reenen

Afdelingshoofd Ruimte en Economie Advies

Datum: 10 september 2019

9. Beroep

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

Bijlage hogere grenswaarden bouwplan Kloosterkade/Keurenaerstraat

Tabel 1

verdieping	aantal woningen	hogere grenswaarde in dB	geluidsbron
— GRONDGEBONDEN WONINGEN —			
1	7	53	Rijksweg A13
2	1	53	Rijksweg A13
— APPARTEMENTEN —			
begane grond	7	53	Rijksweg A13
1	9	53	Rijksweg A13
2	4	53	Rijksweg A13
3	4	53	Rijksweg A13

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