

Retouradres : Postbus 78, 2600 ME Delft

De heer J.G.J. de Wit  
Rotterdamseweg 13  
2628 AH DELFT

Datum  
11-02-2022  
Ons kenmerk  
D2021-116522  
Dossiernummer  
Z2021-001182  
Bijlage

Onderwerp  
Beschikking

Geachte heer De Wit,

U heeft op 19 januari 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een bungalow op de locatie Rotterdamseweg 13C in Delft. Uw aanvraag is bij de gemeente Delft geregistreerd onder dossiernummer Z2021-001182 (voorheen dossiernummer 202113435). Op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) is uw aanvraag geregistreerd onder aanvraagnummer 5752379. Hierbij ontvangt u ons besluit met bijbehorende voorschriften en toelichting.

## BESLUIT

- I. Het adres Rotterdamseweg 13C op te nemen op het POET-overzicht met de vermelding dat aan de gebruikers, zowel bewoners als bezoekers, geen parkeervergunning voor kan worden verstrekt.
- II. De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een bungalow op de locatie Rotterdamseweg 13C in Delft. Het gaat om de activiteiten:
  - Bouwen (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo)
  - Strijdig gebruik (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo)[Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht]
- II. Gelijktijdig **trekken** wij de vergunning bekend onder kenmerk 20472024 van datum 3 december 2019 en het aanvullingsbesluit, kenmerk 20480775 van datum 20 januari 2020 (dossiernummer 201708312), gezien uw verzoek op het aanvraagformulier, **in**.
- II. Voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.
- III. De in de bijlage opgenomen toelichting deel uit te laten maken van het besluit.

## VOORSCHRIFTEN

### Bouwen

- Het trekken van bestaande funderingspalen en damwanden is niet toegestaan, uitsluitend het afzagen ervan. In verband met het vermijden van risico's die met het trekken van palen en damwanden gemoeid kunnen zijn, kan uitsluitend in bijzondere omstandigheden van dit voorschrift worden afgeweken na voorafgaand overleg met en expliciete schriftelijke goedkeuring door afdeling VTH.
- het terrein dient aangelegd te worden met worteldoek, hardhouten regels, hardhouten dekdelen ter plaatse van het terras/toegang en ter plaatse van het berijdbaar terrein met aqua-drain betontegels met begroeiing met gras tussen de tegels op de op de tekening aangegeven locaties;
- deze wijze van aanleggen van het terrein dient in stand te worden gehouden.

### Bodem

- Op de locatie is sprake van een geval van ernstige **bodemverontreiniging** (Wet bodembescherming).

De aanvrager dient een BUS-melding of saneringsplan in te dienen bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming. Er kan pas met de werkzaamheden 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](http://www.omgevingsloket.nl) onder aanvraagnummer 5752379, onder bijlagen:

| Naam bijlage                              | Bestandsnaam                                        | Type                                                                         | Datum toegevoegd |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| _dakbalklaag_balk_ove-r_3_steunpunten_pdf | berekening dakbalklaag balk over 3 steunpunten-.pdf | Constructieve veiligheid complexere bouwwerken                               | 2021-03-01       |
| _dakbalklaag_balk_ove-r_4_steunpunten_pdf | berekening dakbalklaag balk over 4 steunpunten-.pdf | Constructieve veiligheid complexere bouwwerken                               | 2021-03-01       |
| Bijlage_1_A-koestisch_-onderzoek_pdf      | Bijlage 1 Akoestisch onderzoek.pdf                  | Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken | 2021-02-09       |
| Bijlage_2_V-erkennend_-Bodemonderzoek_pdf | Bijlage 2 Verkennend Bodemonderzoek.pdf             | Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken | 2021-02-09       |
| Bijlage_3_Q-uickscan_natuurwaarden_pdf    | Bijlage 3 Quickscan natuurwaarden.pdf               | Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken | 2021-02-09       |

|                                           |                                                                       |                                                                              |            |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Bijlage_4_B-omeneffect-analyse_pdf        | Bijlage 4 Bomeneffect-analyse.pdf                                     | Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken | 2021-02-09 |
| Bijlage_5_Reactie_Hoogheemraadschap_pdf   | Bijlage 5 Reactie Hoogheemraadschap.pdf                               | Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken | 2021-02-09 |
| Bijlage_6_Reacties_vooroverleg_pdf        | Bijlage 6 Reacties vooroverleg.pdf                                    | Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken | 2021-02-09 |
| de_BENG_ber-ekning_rotterdamseweg_13c_pdf | geregistreerde BENG berekening rotterdamseweg 13c.pdf                 | Energiezuinigheid en milieu                                                  | 2021-09-02 |
| df_gevels_bungalow_rotterdamseweg_13_pdf  | pdf gevels bungalow rotterdamseweg 13.pdf                             | Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken   | 2021-01-28 |
| df_Plattegrond_28-12-2020_afmetingen_pdf  | pdf Plattegrond 28-12-2020 afmetingen.pdf                             | Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken   | 2021-01-28 |
| energielabel_rotterdamseweg_13c_pdf       | energielabel rotterdamseweg 13c.pdf                                   | Energiezuinigheid en milieu                                                  | 2021-09-02 |
| epos_beng_ber-ekning_ea_pdf               | epos beng berekening ea.pdf                                           | Anders                                                                       | 2021-03-11 |
| ing_Rotterdamseweg_13_te_Delft_MPG_pdf    | MPG berekening Rotterdamseweg 13 te Delft - MPG.pdf                   | Anders                                                                       | 2021-03-11 |
| kbalklaag_bungalow_rotterdamseweg_13_pdf  | dakbalklaag bungalow rotterdamseweg 13.pdf                            | Constructieve veiligheid complexere bouwwerken                               | 2021-03-01 |
| kolommen in de wanden                     | 28-12-2020 Kolommen bungalow rotterdamseweg 13.pdf                    | Constructieve veiligheid complexere bouwwerken                               | 2021-03-01 |
| kolomberekening_bungalow_pdf              | kolomberekening bungalow.pdf                                          | Constructieve veiligheid complexere bouwwerken                               | 2021-03-01 |
| ndopbouw_beg_gr_opbouw_en_wandopbouw_pdf  | pdf Plattegrond 28-12-2020 wandopbouw beg gr opbouw en wandopbouw.pdf | Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken   | 2021-01-28 |
| pdf_Doorsneden_28-12-2020_bungalow_pdf    | pdf Doorsneden 28-12-2020 bungalow.pdf                                | Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken   | 2021-01-28 |
| pdf_Plattegrond_28-12-2020_bungalow_pdf   | pdf Plattegrond 28-12-2020 bungalow.pdf                               | Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken   | 2021-01-28 |
| ppotage_rc_waarden_rotterdamseweg_13_pdf  | rappotage rc waarden rotterdamseweg 13.pdf                            | Anders                                                                       | 2021-03-11 |

Datum  
11-02-2022  
Ons kenmerk  
D2021-116522  
Dossiernummer  
Z2021-001182

|                                                        |                                                    |                                                                                               |            |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| tuatie_rott-<br>erdamseweg-<br>_13__28-12-<br>2020_pdf | pdf Situatie rotterdamse-<br>weg 13 28-12-2020.pdf | Plattegronden, doorsneden<br>en detailtekeningen<br>bouwen complexere<br>bouwwerken           | 2021-01-28 |
| Parkeren_2_<br>pp_JPG                                  | Parkeren 2.JPG                                     | Anders, Bestemmingsplan,<br>beheersverordening en<br>bouwverordening<br>complexere bouwwerken | 06-12-2021 |

Hoogachtend,

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

R.M. Prevo  
Afdelingshoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving

(Deze brief is digitaal opgesteld en goedgekeurd en daarom niet met de hand ondertekend.)

**Bijlagen:**

- ☐ Toelichting op besluit
- ☐ Mededelingen
- ☐ Ruimtelijke onderbouwing
- ☐ Verklaring van geen bedenkingen

**BEROEPSCLAUSULE**

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

Het besluit treedt in werking op de dag nadat 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 beroep heeft aangetekend. Daarnaast moet er sprake zijn van een spoedeisend belang. Aan het vragen van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden (griffierechten).

## TOELICHTING OP BESLUIT

In deze toelichting beschrijven wij welke overwegingen een rol hebben gespeeld bij de besluitvorming rond uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een bungalow op de locatie Rotterdamseweg 13c 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 19 januari 2021. Dit hebben wij gepubliceerd op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl> en in de lokale krant "Delft op zondag".

Op 19 februari 2021 hebben wij aan u gevraagd om aanvullende gegevens. Op 1 maart 2021, respectievelijk 11 maart 2021 hebben wij deze ontvangen. De beslistermijn is daarom met 10 dagen opgeschort.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft de ontwerpbeschikking vanaf 18 oktober 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

#### *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 3 februari 2022 de benodigde verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het project "Rotterdamseweg 13C".

#### *Informatieavond*

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag was op 9 november 2021 een informatieavond over het proces en de procedure gepland. Voor de informatieavond zijn geen aanmeldingen geweest.

### 2. Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)

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

Het plan betreft het realiseren van een bungalow op de locatie Rotterdamseweg 13C.

#### *Bestemmingsplannen*

##### *TU Noord (De noordelijke Wippolder)*

Het bouwplan waarvoor u de omgevingsvergunning vraagt ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "TU Noord (De noordelijke Wippolder)" van kracht is. De locatie heeft de bestemming "Tuin". De bebouwing valt buiten het toegestane bebouwingsvlak en in de bestemming Tuin zijn woningen niet toegestaan.

Het plan is in strijd met de gebruiks- en bouwvoorschriften van het bestemmingsplan.

#### *Facetherziening Parkeren*

Tevens geldt voor de locatie het bestemmingsplan “Facetherziening parkeren”. Hierin is opgenomen dat er bij een ontwikkeling moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Het bouwplan voldoet aan de parkeernormen waar in het bestemmingsplan naar wordt verwezen.

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 bewonersvergunningen en niet in aanmerking komen voor een bezoekersvergunning.

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

#### *Bouwverordening*

##### *Bodem*

Op de locatie is een bodemonderzoek uitgevoerd door Adverbo B.V. in 2007 en in 2012 en door Linge Milieu in september 2017. Uit de onderzoeken blijkt dat de bodem ter plaatse verontreinigd is. Om het bouwplan te kunnen realiseren is een bodemsanering noodzakelijk. Deze dient te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden.

##### *Bouwbesluit 2012*

U heeft in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk kan voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

##### *Redelijke eisen van welstand*

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

### **3. Strijdig gebruik gronden (artikel 2.1 lid 1c Wabo)**

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

Een omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wabo worden verleend, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor het bouwplan is de ruimtelijke onderbouwing “Rotterdamseweg 13, Delft” d.d. februari 2021 opgesteld. Wij beschouwen de ruimtelijke onderbouwing als motivering voor het afwijken van de ter plaatse geldende planologische

Datum  
11-02-2022  
Ons kenmerk  
D2021-116522  
Dossiernummer  
Z2021-001182

regels. De ruimtelijke onderbouwing dient hierbij als ingelast en herhaald te worden gezien.

Wij zijn van mening dat de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving door het bouwplan niet nadelig beïnvloed wordt. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de gebruiksmogelijkheden en de verblijfskwaliteit van de nabijgelegen gronden door dit bouwplan niet onevenredig worden aangetast.

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

#### *Conclusie*

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

## MEDEDELINGEN

- Op grond van artikel 1.25 van het Bouwbesluit moet de **aanvang en beëindiging** van de werkzaamheden worden gemeld aan het bevoegd gezag. Dit kunt u doen door het indienen van een kort briefje met de melding “aanvang werkzaamheden” respectievelijk “voltooiing werkzaamheden”, met de betreffende data, toe te voegen aan de bijlagen van het dossier op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Zodra er iets wordt ingediend op desbetreffende dossier ontvangen wij automatisch een bericht vanuit het omgevingsloket.
- Alle correspondentie met betrekking tot deze omgevingsvergunning moet worden voorzien van het dossiernummer en aanvraagnummer.
- Alle meldingen en eventueel gevraagde en/of gewijzigde stukken moeten digitaal worden ingediend. Dit kan door middel van het indienen van de desbetreffende documenten of meldingen op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Zodra er iets wordt ingediend op desbetreffende dossier ontvangen wij automatisch een bericht vanuit het omgevingsloket.
- Op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of moet vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (in deze, bij Archeologie Delft nr. 0620526028). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er een ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, te documenteren en eventueel veilig te stellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Erfgoedwet en daarom een strafbaar feit. Consequenties die hieraan verbonden kunnen worden zijn het intrekken van de verleende omgevingsvergunning of het opleggen van een geldboete.
- Algemene eisen aan in te dienen documenten: zie Mor hoofdstuk 2 par. 2.1 (art. 2.1) en par. 2.3 (art. 2.8 t/m 2.11).

### 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  
**Rotterdamseweg 13, Delft**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

***Ruimtelijke onderbouwing***  
***Rotterdamseweg 13 Delft***

Plannaam: Rotterdamseweg 13 Delft  
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning  
Datum: Februari 2021



***Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle***

***Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo***

***T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)***

## INHOUDSOPGAVE

|                                                      |                                                   |           |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b>                                   | <b>INLEIDING .....</b>                            | <b>4</b>  |
| 1.1                                                  | AANLEIDING .....                                  | 4         |
| 1.2                                                  | LIGGING PROJECTGEBIED .....                       | 4         |
| 1.3                                                  | HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME .....                  | 5         |
| 1.4                                                  | EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING .....      | 6         |
| 1.5                                                  | LEESWIJZER .....                                  | 6         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>                                   | <b>DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE .....</b>      | <b>7</b>  |
| 2.1                                                  | BESCHRIJVING PROJECTGEBIED EN OMGEVING .....      | 7         |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>                                   | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                     | <b>10</b> |
| 3.1                                                  | RUIMTELIJKE ONTWIKKELING .....                    | 10        |
| 3.2                                                  | VERKEER EN PARKEREN .....                         | 11        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>                                   | <b>BELEIDSKADER .....</b>                         | <b>13</b> |
| 4.1                                                  | RIJKSBELEID .....                                 | 13        |
| 4.2                                                  | PROVINCIAAL BELEID .....                          | 15        |
| 4.3                                                  | GEMEENTELIJK BELEID .....                         | 16        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b>                                   | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>         | <b>23</b> |
| 5.1                                                  | GELUID .....                                      | 23        |
| 5.2                                                  | BODEMKWALITEIT .....                              | 24        |
| 5.3                                                  | LUCHTKWALITEIT .....                              | 26        |
| 5.4                                                  | EXTERNE VEILIGHEID .....                          | 28        |
| 5.5                                                  | MILIEUZONERING .....                              | 30        |
| 5.6                                                  | ECOLOGIE .....                                    | 32        |
| 5.7                                                  | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....               | 35        |
| 5.8                                                  | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....              | 37        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b>                                   | <b>WATERASPECTEN .....</b>                        | <b>39</b> |
| 6.2                                                  | VIGEREND BELEID .....                             | 39        |
| 6.3                                                  | WATERTOETSPROCES .....                            | 40        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b>                                   | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>          | <b>41</b> |
| <b>HOOFDSTUK 8</b>                                   | <b>VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN .....</b> | <b>42</b> |
| 8.1                                                  | HET RIJK .....                                    | 42        |
| 8.2                                                  | PROVINCIE ZUID-HOLLAND .....                      | 42        |
| 8.3                                                  | HOOGHEEMRAADSCHAP DELFLAND .....                  | 42        |
| 8.4                                                  | OVERIGE OVERLEGPARTNERS .....                     | 42        |
| 8.5                                                  | ZIENSWIJZEN .....                                 | 42        |
| <b>BIJLAGE BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING .....</b> | <b>43</b>                                         |           |
| BIJLAGE 1                                            | AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL .....      | 43        |
| BIJLAGE 2                                            | VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....                   | 43        |
| BIJLAGE 3                                            | QUICKSCAN NATUURWAARDEN .....                     | 43        |
| BIJLAGE 4                                            | BOMEN-EFFECT-ANALYSE .....                        | 43        |
| BIJLAGE 5                                            | REACTIE HOOGHEEMRAADSCHAP .....                   | 43        |
| BIJLAGE 6                                            | REACTIE VOOROVERLEG .....                         | 43        |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Achter de woning aan de Rotterdamseweg 13 te Delft bevindt zich een binnenterrein. Initiatiefnemer is voornemens op dit binnenterrein een bungalow te realiseren.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'TU-Noord (de noordelijke Wippolder)' heeft het perceel de bestemming 'Tuin'. Het verzoek is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien op gronden met de bestemming 'Tuin' geen woningen gerealiseerd mogen worden.

In het verleden bestond een plan om ter plaatse twee woningen te realiseren. De vergunning hiervoor is verleend. De plannen zijn inmiddels echter gewijzigd, mede in overleg met omwonenden. Daartoe is het plan aangepast naar het realiseren van één woning in de vorm van een bungalow.

In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3<sup>o</sup> Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

### 1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Rotterdamseweg 13 te Delft. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Delft, sectie H, perceelnummer 8084. In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de directe omgeving en ten opzichte van Delft weergegeven.

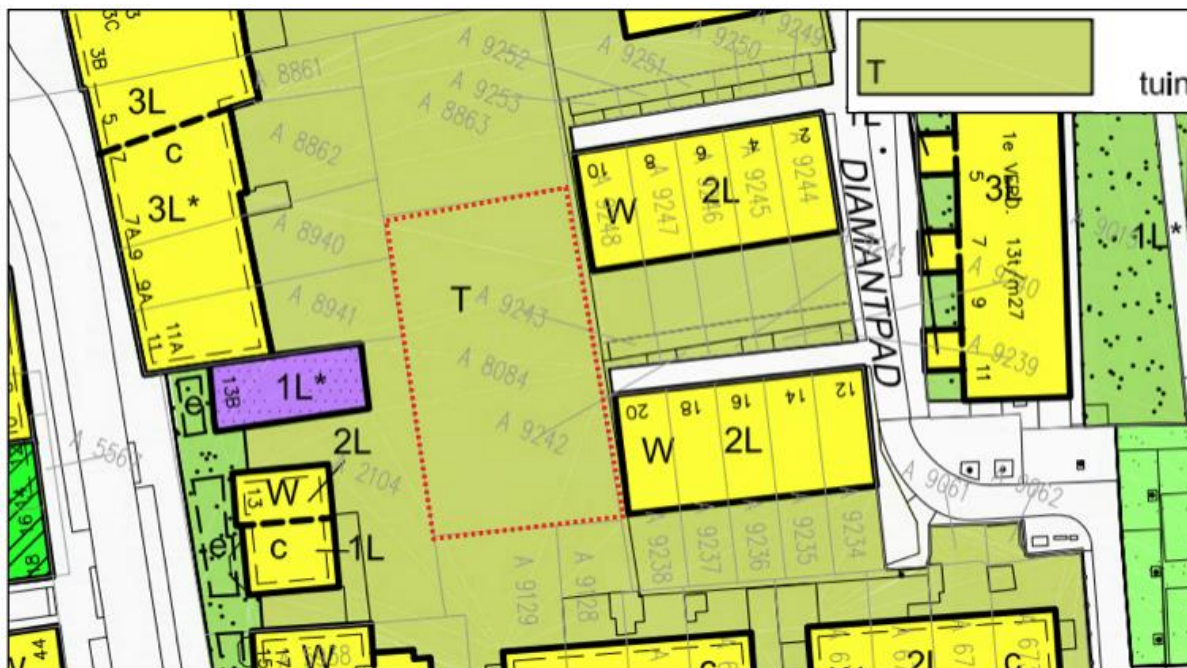


Figuur 1.1 Ligging van het projectgebied in het dorpsgebied van Delft (Bron: ArcGIS)

## 1.3 Huidig planologisch regime

### 1.3.1 Algemeen

Het projectgebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'TU-Noord (de noordelijke Wippolder). Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 19 april 2007 door de gemeenteraad van de gemeente Delft. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede van het geldende bestemmingsplan (Bron: gemeente Delft)

### 1.3.2 Beschrijving bestemmingen

De gronden in het projectgebied zijn bestemd als 'Tuin'. Gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor tuin en activiteiten ten dienste van de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

In en op deze gronden mogen uitsluiten aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

### 1.3.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'TU-Noord (de noordelijke Wippolder)', aangezien op gronden met de bestemming 'Tuin' geen woningen gerealiseerd mogen worden.

Om de gewenste woning te kunnen realiseren, wordt bij een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief op de betreffende locatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

## 1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Bro van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggend project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 8;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.7;
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 5 is aandacht besteed aan diverse relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 5.3.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt er een planbeschrijving van de gewenste situatie gegeven.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Delft beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het aspect water.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op het vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

### 2.1 Beschrijving projectgebied en omgeving

#### 2.1.1 Historische ontwikkeling

De Rotterdamseweg is gelegen in een van de oudste gedeelten van de stad Delft. Nabij de rivier de Schie. Aan het verlengde van dit water, de 'Delf', is de stad Delft ontstaan. In de strook tussen de Schie en de Rotterdamseweg werd in 1251 het klooster Koningsveld gesticht op een plek waar eerder een grafelijk hof heeft gelegen. De Rotterdamse weg was lange tijd een landelijke weg, met op enige afstand van de stad boerderijen. Langs Hertog Govertkade en Kanaalweg (aan de noordzijde van het projectgebied) loopt het Rijn-Schiekanaal. Dit provinciaal kanaal tussen Delft en Leiden is eind 19e eeuw ontstaan als verbetering van een bestaande vaarroute.

De Scheepmakerij vormt de kop van een langgerekte strook tussen de Delftse Schie en de Rotterdamseweg. De combinatie van bedrijven met woningen langs de Scheepmakerij geven het noordelijk deel van de Delftse Schie een specifieke sfeer. In de 16<sup>e</sup> eeuw is langs de Scheepmakerij een wat meer aaneengesloten bebouwing ontstaan met scheepswerfjes en daaraan gerelateerde woningen en bedrijfjes. Aan de Scheepmakerij en verder in zuidelijke richting ontstonden later meerdere bedrijven, die afgewisseld werden met daaraan gerelateerde woningen, van zowel bedrijfsvoerders als arbeiders. Aan de Hertog Govertkade en de Rotterdamseweg waren enkele uitspanningen, blekerijen en tuinderijen gevestigd. Aan de Kanaalweg bevonden zich enkele buitenplaatsen die zich uitstrekten tot de lijn waar later de achtergrens van de percelen aan de Mijnbouwstraat zou komen te liggen. Op één van die buitenplaatsen werd in 1847 een bedrijf in stoomwerktuigen gesticht waarvan de fabrikantenvilla (Kanaalweg 1, direct ten noorden van het projectgebied) nog aanwezig is. Vanaf het begin van de 19de eeuw kwam er meer bebouwing. Deels in de vorm van 'herenhuizen', aan Hertog Govertkade en Rotterdamseweg, maar aan de laatstgenoemde straat en met name aan daarop uitkomende doodlopende straatjes, ook in de vorm van arbeiderswoningen. Vanaf het begin van de 20ste eeuw kwamen er 'betere' woningen, soms zelfs villa's, onder meer bedoeld voor medewerkers aan de Technische Hogeschool.

De zeer afwisselende bebouwing, zowel in stijl als in hoogte (variërend tussen ca. 4 meter en 14 meter) is van grote afstand zichtbaar en vormt een voor de stad Delft waardevol beeld. Langs de Hertog Govertkade zijn grote statige herenhuizen gebouwd en naar het zuiden toe langs de Rotterdamseweg wordt woningbouw afgewisseld met een enkele winkel of een kantoor. Op het binnenterrein zijn verschillende kleinere en grotere bedrijven gevestigd. Het binnenterrein wordt gekenmerkt door een willekeurig samenkomen van voor- en achterkanten van woningen.

De in oorsprong middeleeuwse stedenbouwkundige structuur is een ontginningsstructuur die wordt bepaald door de Schie en daarop gerichte evenwijdige verkavelingsblokken. Binnen die blokken werd de structuur bepaald door evenwijdige lijnen, gevormd door sloten en paden en lanen. Voor de aansluiting van enkele verkavelingsblokken waren wigvormige stroken nodig. Nog steeds zijn enkele van die oude lijnen in de stedenbouwkundige structuur herkenbaar.

#### 2.1.2 Projectgebied

Het projectgebied bevindt zich aan de Rotterdamseweg 13, binnen de bebouwde kom van Delft. Het projectgebied is gelegen in de wijk 'Noordelijke Wippolder'. Deze wijk is gelegen ten zuiden van het centrum van Delft. Het perceel betreft een binnenterrein en wordt dan ook omgeven door tuin- en woonpercelen behorende bij de omliggende woningen.

De Rotterdamseweg is ten westen van het projectgebied gelegen. Deze vormt samen met de rivier de Schie, die aan de noordzijde van het gebied stroomt, de belangrijkste ruimtelijke structuurdrager van het gebied. Aan de overzijde van de Schie (ten noorden van het projectgebied) is het centrum van Delft gelegen.

Vanuit functioneel oogpunt is het projectgebied gelegen in overwegend woongebied. In ondergeschikte mate komen er andere functies voor, waaronder kleinschalige bedrijvigheid en enkele maatschappelijke functies.

Het projectgebied betreft een binnenterrein waar langs de randen een aantal schuren en duivenhokken (tot twee lagen) staan. Het overige gedeelte van het terrein bestaat uit gras met daarop enkele bomen en struikgewas. De gehele oppervlakte van het perceel bedraagt circa 600m<sup>2</sup>. Een weergave van de ligging en globale begrenzing van het projectgebied is in figuur 2.1 weergegeven. Foto's van het perceel zijn in figuur 2.2 weergegeven. Hierbij dient te worden vermeld dat twee van de drie schuren, die op de foto's te zien zijn, reeds zijn gesloopt.



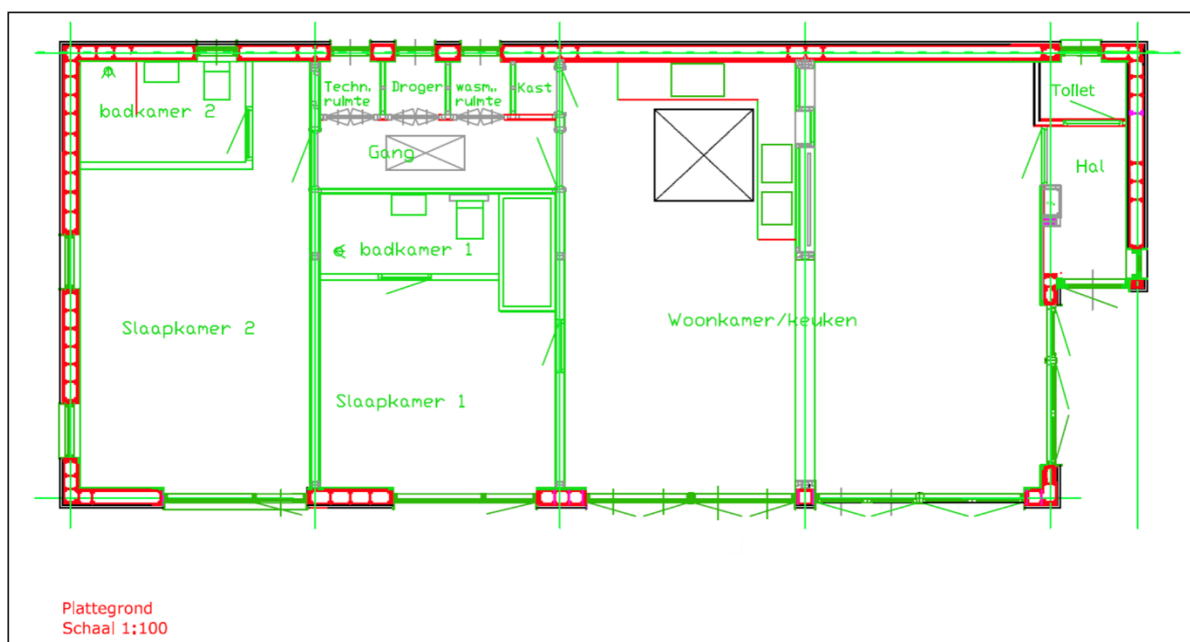
Figuur 2.1 Situatie van het projectgebied (Bron: Google Maps)



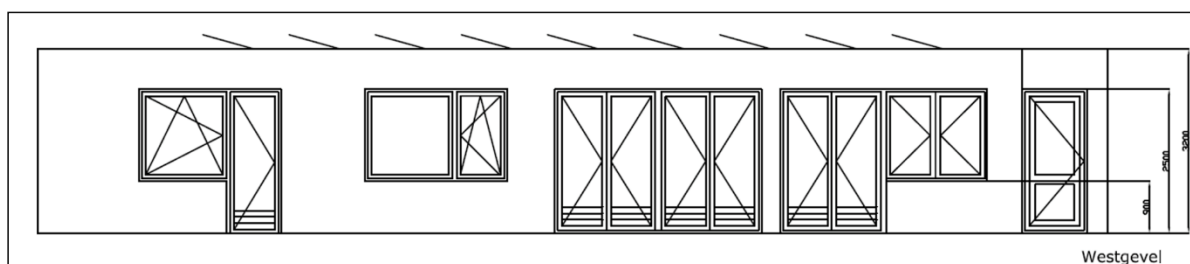


Figuur 2.2 Foto's van het projectgebied (Bron: Zeeuwse Jongens Architecten)





Figuur 3.2 Plattegrond van de gewenste inrichting (Bron: Adviesbureau Delfshaven)



Figuur 3.3 Geveldoorsnede woning (Bron: Adviesbureau Delfshaven)

De woning wordt op het achterste deel van de kavel gebouwd. Het gaat om een bungalow, met een hoogte van 3,2 meter en een platte afdekking. De totale oppervlakte van de woning bedraagt circa 150 m<sup>2</sup>. De woning zal bestaan uit een woonkamer, keuken, hal en toilet, twee slaapkamers, twee badkamers, een gang en tot slot een technische ruimte een ruimtes voor een droger een wasruimte en een kast.

De ontsluiting van de woning zal plaatsvinden op de Rotterdamseweg. De woning wordt ook op deze zijde georiënteerd. Door de bouw van de woning wordt het binnenterrein op een goede kwalitatieve wijze ingevuld.

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de gemeentelijke nota Parkeernormen 2018. In deze nota staat hoe voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte bij bouwontwikkelingen. Het parkeerbeleid van de gemeente is erop gericht om binnen haar mogelijkheden voor alle doelgroepen in de stad voldoende parkeerplaatsen beschikbaar te hebben om eventuele schaarste aan parkeerruimte op een zo goed mogelijke wijze te verdelen. Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt dat het parkeren op eigen ontwikkellocatie wordt opgevangen.

### 3.2.2 Parkeren

In voorliggend geval wordt er aangesloten bij de parkeercijfers zoals opgenomen in de gemeentelijke nota Parkeernormen 2018. In onderstaande tabel is een overzicht van de parkeernormen weergegeven. Met betrekking tot parkeren dient te worden vermeld dat de bestaande woning aan de Rotterdamseweg 13 mee moet worden genomen in de berekening, aangezien er voor deze woning momenteel geen parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn.

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte uit de parkeernota weergegeven.

| Functie                               | Autoluwplus-<br>gebied | Binnenstad | Schil<br>binnenstad | Rest<br>Delft | Waarvan<br>bezoekersaandeel | Eenheid            |
|---------------------------------------|------------------------|------------|---------------------|---------------|-----------------------------|--------------------|
| woning $\leq 40$ m <sup>2</sup>       | 0                      | 0,1        | 0,5                 | 0,7           | **                          | per woning         |
| woning 40 - $\leq 60$ m <sup>2</sup>  | 0                      | 0,5        | 0,8                 | 1             | **                          | per woning         |
| woning 60 - $\leq 90$ m <sup>2</sup>  | 0                      | 0,8        | 1,1                 | 1,3           | **                          | per woning         |
| woning 90 - $\leq 130$ m <sup>2</sup> | 0                      | 1,0        | 1,3                 | 1,5           | **                          | per woning         |
| woning $> 130$ m <sup>2</sup>         | 0                      | 1,1        | 1,4                 | 1,7           | **                          | per woning         |
| kamerverhuur<br>studenten             | 0                      | 0,1        | 0,15                | 0,2           | 0,1                         | per<br>wooneenheid |
| aanleunwoning                         | 0                      | 0,1        | 0,2                 | 0,9           | **                          | per woning         |

\*\* = Bezoekersaandeel binnenstad: 0,1 p.p. per woning, schil binnenstad 0,2; p.p. per woning en voor rest Delft 0,3 p.p. per woning.

Figuur 3.5 Overzicht parkeernormen gemeente Delft (Bron: Gemeente Delft)

Met betrekking tot voorliggend project komt een en ander op het volgende neer:

- functie: woning  $> 130$  m<sup>2</sup> (twee woningen, de bungalow én de bestaande woning)
- zone: schil binnenstad

Met betrekking tot bovenstaande gegevens geldt voor beide woningen een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Dit geeft een totale parkeerbehoefte van 2,8, afgerond 3 parkeerplaatsen. Op het eigen terrein (het gebied voor de bungalow, zie afbeelding 3.1) is voldoende ruimte om in deze behoefte te kunnen voorzien.

### 3.2.3 Verkeersgeneratie

De gemeentelijke parkeernota kent geen cijfers ten aanzien van de verkeersgeneratie. Op basis van de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren (publicatie 381, december 2018) geldt voor een vrijstaande woning (koop, huis, vrijstaand) op basis van een zeer sterk stedelijke gemeente (Gemeente Delft, bron: CBS) en ligging in het gebied 'schil centrum' een gemiddelde verkeersgeneratie van 6,8 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Deze woning wordt ontsloten door een bestaande in- en uitrit op de Rotterdamseweg. Deze in- en uitrit is op een veilige en overzichtelijke wijze aangelegd. Gezien de wijze van ontsluiting, de capaciteit van de Rotterdamseweg en het feit dat er op desbetreffende weg een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt, zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen te verwachten. De beperkte extra verkeersgeneratie kan op een eenvoudige en veilige wijze afgewikkeld worden.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

##### 4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Zuidvleugel/ Zuid-Holland zijn:

- Het verbeteren van Den Haag internationale stad, de stad/Mainport Rotterdam en de Greenports Westland- Oostland, Boskoop en Duin- en Bollenstreek door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de bereikbaarheid, het faciliteren van de woningbouwopgave, het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer en het Bereikbaarheidspakket Zuidvleugel, het oppakken van het nationale programma Rotterdam-Zuid en het opstellen van de Rijksstructuurvisies Nieuwe Westelijke Oeververbinding en Haaglanden;
- Vernieuwen en versterken van de Mainport Rotterdam door het ontwikkelen van een efficiënt multimodaal logistiek netwerk in samenhang met de andere Nederlandse zeehavens, de haven van Antwerpen en achterlandknopen in lijn met de MIRT-verkenning Antwerpen-Rotterdam;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het behouden van het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Rijnmond-Drechtsteden, Kust, Rivieren en Zuidwestelijke Delta van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het aanwijzen van leidingstroken voor (toekomstige) buisleidingen van nationaal belang van en naar de Mainport Rotterdam;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV);

- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden (waaronder de Biesbosch en de Nieuwkoopse plassen). Daarnaast kent de regio belangrijke cultuurhistorische waarden (de Limes).

#### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

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

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. De realisatie van de woning raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

In meerdere uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is uitgesproken dat kleinschalige woningbouw geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (o.a. ABRS 18 december 2013, 201302867/1/R4 waarbij het ging om 6 woningen en ABRS 8 april 2015, 201401119/1/R1 waarbij het ging om 9 woningen). Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de realisatie van één grondgebonden woning. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraken van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Er hoeft dan ook geen verdere toetsing plaats te vinden aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking".

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

#### 4.2.1.1 Algemeen

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken.

De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- INTRODUCTIE op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en beschrijving van de **ruimtelijke hoofdstructuur**;
- de **ontwikkelrichting** van het omgevingsbeleid: AMBITIES EN STURING. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.
- een beschrijving van de OMGEVINGSKWALITEIT van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de **ruimtelijke kwaliteit**.
- de samenhangende BELEIDSKEUZES voor de fysieke leefomgeving. Dit bestaande beleid is integraal toegankelijk via de **digitale raadpleegomgeving**.

Met betrekking tot de bovenstaande onderdelen uit de Omgevingsvisie zijn op verschillende onderdelen beleidsbeslissingen genomen. In het kader van dit plan zijn met name de beleidsbeslissingen ‘Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied’ en ‘verstedelijking en wonen’ van belang.

De beleidsbeslissingen zoals verwoord in de provinciale omgevingsvisie werken door naar regels in de omgevingsverordening. In voorliggend geval is met name artikel 6.10 lid 1 (Stedelijke ontwikkelingen) van de omgevingsverordening van belang.

Op de genoemde beleidsbeslissingen en regels wordt hieronder ingegaan.

#### 4.2.1.2 Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgezicht

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie.

Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

De provincie is zich bewust dat er grenzen zitten aan de mogelijkheden om te verdichten. Het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen een technische afweging (is het fysiek mogelijk om de woningbehoefte te accommoderen) maar bevat ook kwalitatieve elementen.

*Afweging: Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik. Een effect daarvan is dat functies en activiteiten beter met elkaar in verband worden gebracht.*

#### Artikel 6.10 (Stedelijke ontwikkelingen)

*“Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*

*a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;”*

#### 4.2.1.3 Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het

huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur onder andere uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO<sub>2</sub>-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling.

#### *4.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie en omgevingsverordening Zuid-Holland*

Voorliggend plan voorziet in de bouw van één woning die wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Het is daarmee in overeenstemming is met de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte binnen de provincie Zuid-Holland en de gemeente Delft (zie ook paragraaf 4.4.2). Daarnaast wordt er gebouwd op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee sprake is van effectief en compact ruimtegebruik.

Met betrekking tot het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de woning niet op het gasnetwerk worden aangesloten. De ruimte rond de woning wordt overwegend groen ingericht. Dit heeft positieve gevolgen met betrekking tot onder andere hemelwaterberging en hittestress.

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening Zuid-Holland verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

### **4.2.2 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

Voorliggend initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. De in dit kader belangrijkste beleidsdocumenten worden hierna behandeld.

### **4.3.1 Ruimtelijke structuurvisie 'Ontmoetingen met Delft 2030' (2009)**

#### *4.3.1.1 Algemeen*

De gemeente Delft heeft in 2009 de Ruimtelijke structuurvisie 'Ontmoetingen met Delft 2030' vastgesteld. In de structuurvisie is de lange termijnvisie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Delft tot 2030 weergegeven. De structuurvisie bestaat uit 4 delen:

#### Een eerste ontmoeting:

In dit onderdeel wordt de historische ontwikkeling van de stad en een aantal actuele trends en ontwikkelingen in de samenleving, leefomgeving, economie en het klimaat omschreven. Hiermee wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Delft in een breder perspectief gezet.

#### Verbonden dynamische duurzame stad:

In dit onderdeel wordt de missie voor Delft met de zes daarbij behorende ruimtelijke kwaliteiten van Delft, welke sturend zijn voor de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van de stad beschreven.

#### Gelaagde stad:

In dit onderdeel wordt de gewenste versterking van de ruimtelijke kwaliteit van Delft uitgewerkt in drie lagen: stedelijk niveau, buurniveau en regionaal niveau.

#### Uitvoeringsstrategie:

In de uitvoeringsstrategie wordt aangegeven op welke wijze, in samenwerking met alle betrokkenen, invulling wordt gegeven aan de realisatie van de visie.

#### 4.3.1.2 Strategie: 'verdichten en verdunnen'

In het tweede deel (verbonden dynamische duurzame stad) zijn zes ruimtelijke kwaliteiten van Delft geschetst. Om deze kwaliteiten te versterken is een strategie opgesteld.

Om als stad te blijven ontwikkelen, is het nodig dat er, zij het op beperkte wijze, blijven wordt gebouwd. Er moet duurzaam en slim worden omgegaan met de beschikbare ruimte. Dit kan door meer te doen met dezelfde ruimte, oftewel door te verdichten. Tegelijkertijd moet de kwaliteit van de groene buitenruimte worden vergroot. Om dit te bereiken, wordt er gekozen voor creatieve aanpakken die innovatieve en onorthodoxe oplossingen creëren voor het combineren of stapelen van meerdere functies, zoals wonen, werken, groen en parkeren. Hierbij wordt als eis gesteld dat de gekozen oplossingen er mede toe bijdragen dat de gemeente Delft de gemeente blijft met het meest efficiënte en effectieve energiegebruik.

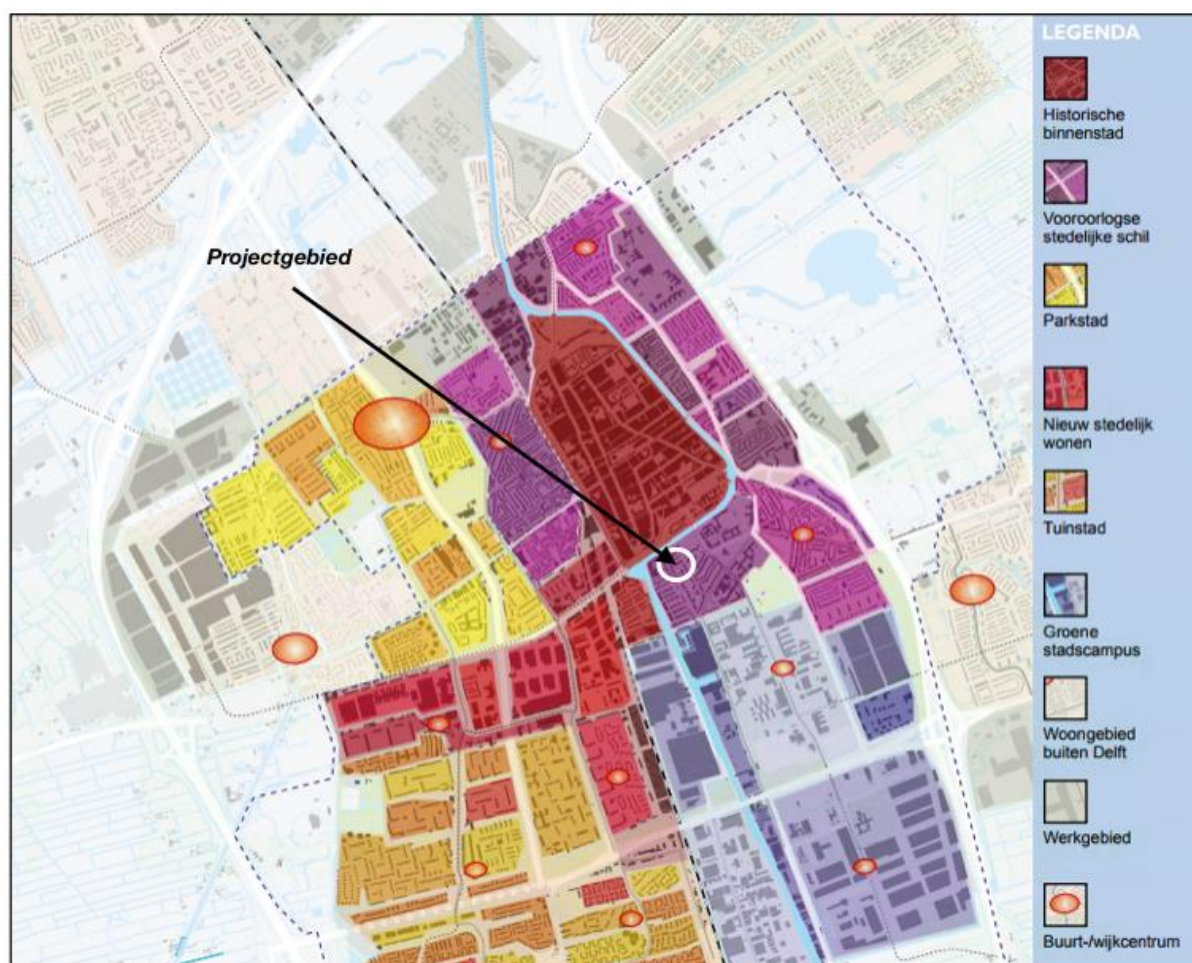
#### 4.3.1.3 De gelaagde stad

Delft is een gelaagde stad, die zich op drie schaalniveaus presenteert: op stedelijke niveau, op het niveau van de buurten en wijken en op regionaal niveau binnen de Zuidvleugel van de Randstad. Elk schaalniveau kent zijn eigen kwaliteiten, dynamiek en verbondenheid met de omgeving. Dit is van belang als wordt gekeken naar de gewenste toekomstige ontwikkeling van de stad. De visie op Delft in 2030 is gepresenteerd in drie perspectieven:

- verbonden stad met een eigen identiteit;
- veelkleurig palet van buurten en wijken;
- veelzijdig knooppunt in de Randstad Zuidvleugel.

Per perspectief wordt aangegeven welke ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd en welke opgaven er vervolgens nodig zijn om dit te bereiken.

Met betrekking tot dit initiatief is met name het perspectief 'veelkleurig palet van buurten en wijken' van belang. Het projectgebied is gelegen in een gebied aangeduid met 'vooorlogse stedelijke schil'. In figuur 4.2 is dit visueel weergegeven.



Figuur 4.2 Uitsnede van de visiekaart van de structuurvisie (Bron: gemeente Delft)

#### Historische binnenstad en schil

Het woonmilieu van het historisch hart van de stad en de directe omgeving is centrumstedelijk. Hier wordt in een dynamische, historische setting gewoond tussen een mix van functies: toerisme, cultuur, kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel en horeca. Het ruimtelijk beeld is in hoofdzaak dat van laagbouw, straten, grachten en pleinen en verspreid liggende speelvoorzieningen. Door de nabijheid van alle functies is dit gebied voor velen aantrekkelijk om te wonen.

#### 4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie

In de structuurvisie is aangegeven dat er in de stad gebouwd moet worden, zij het op beperkte wijze. Hierbij moet duurzaam en slim worden omgegaan met de beschikbare ruimte. Voorliggend initiatief sluit hier op aan, aangezien een (verrommeld) binnenterrein wordt getransformeerd tot een perceel voor een woning. Het betreft hierbij inbreiding, waarbij zuinig en zorgvuldig met de beschikbare ruimte wordt omgegaan. Door een groene invulling van de tuin wordt bijgedragen aan het voornemen de groene buitenruimte te versterken. Met dit initiatief wordt er gebruik gemaakt van hoogstaande duurzaamheidsmaatregelen, hierdoor wordt aangesloten op de wens om de energie efficiënt en effectief te gebruiken. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie 'Ontmoetingen met Delft 2030'.

### 4.3.2 Woonvisie Delft 2016-2023

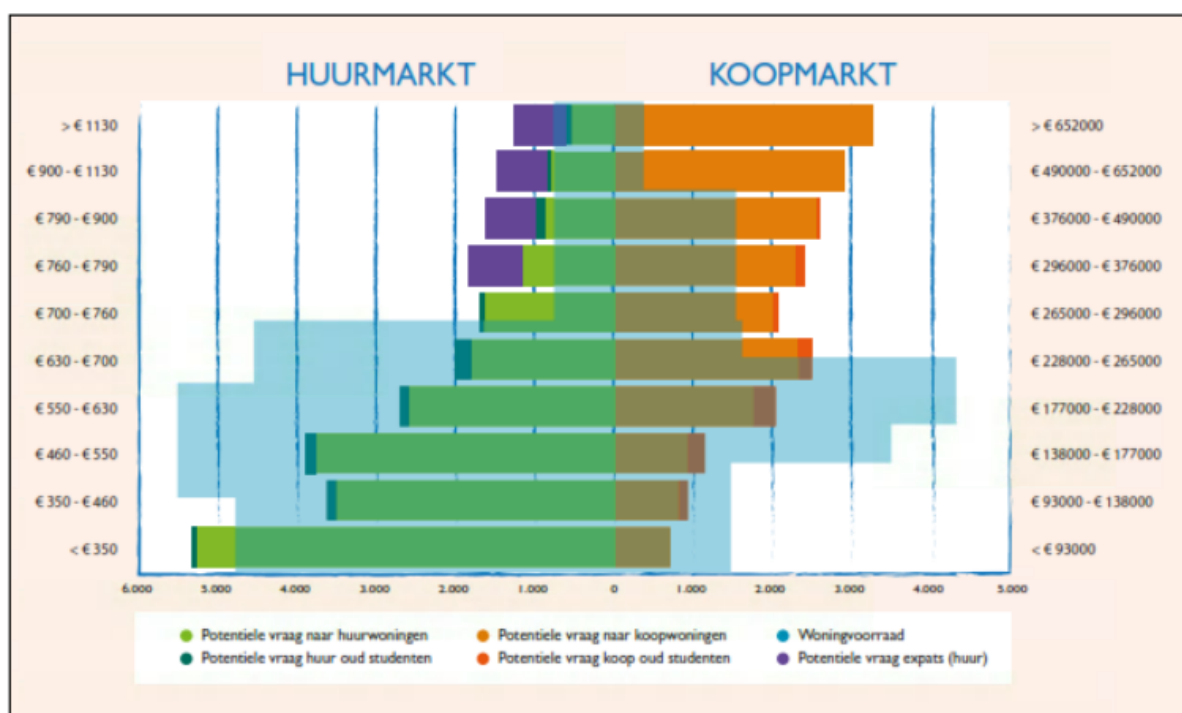
#### 4.3.2.1 Algemeen

Het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie Delft 2016-2023. Deze woonvisie is gericht op een betere afstemming van vraag en aanbod. Voor het behalen van de ambities uit de woonvisie wordt ingezet op

de realisatie van een forse bouw- en transformatieopgave tot 2023. Het aantal inwoners groeit tot 2023 met 12.000 personen, die samen 9.000 extra huishoudens vormen.

Er dienen zowel gestapelde als grondgebonden woningen te worden gebouwd, vooral voor doorstromers, kenniswerkers (werknemers bij de TU of Delftse kennisbedrijven en young professionals/afstudeerders van de TU) ouderen en kwetsbare groepen. Uitgangspunt is hierbij de ontwikkeling van een hoogwaardige stedelijke woonkwaliteit met ruimte voor groen en ontmoetingsmogelijkheden voor jong en oud. Goede energieprestaties, een goed binnenklimaat en zorgvuldig materiaalgebruik zijn tevens belangrijke voorwaarden.

Delft is ook een solidaire kennisstad; een stad van mensen die bij elkaar horen en elkaar steunen met voldoende en kwalitatief goede woningen. Geconcludeerd kan worden dat het aanbod van woningen in Delft niet aansluit op de vraag. Er zijn meer goedkope woningen dan de doelgroep die erop is aangewezen. Gezien de behoefte kent de Delftse woningmarkt tekorten in het middeldure en dure segment en laat het marktruimtemodel ook zien dat er met name in het topsegment ruimte is. Voor een betere balans is een stevige verschuiving noodzakelijk naar woningaanbod dat bijdraagt aan meer diversiteit en een aantrekkelijk levendig karakter van de stad.



Figuur 4.3 Marktruimtemodel Delft (Bron: Stec groep, 2016)

#### 4.3.2.2 Deelgebied Wippolder

Het projectgebied is gelegen in de wijk Wippolder. In de Wippolder zijn buurten met een sterke identiteit: zowel architectonisch als sociaaleconomisch. Kenmerkend voor de wijk is de diversiteit van de bebouwing als de (zorgvuldige) inrichting en afstemming van de openbare ruimte op de bebouwing. Het is een gebied met hoofdzakelijk vooroorlogse woningen, kleine winkeltjes en horeca. Er is een sterke scheiding tussen de noordelijke woonbuurten (waar het projectgebied gelegen is) en de TU-campus.

Door de bewuste variatie in bebouwingstypen, de mix van studenten en andere kenniswerkers is het een vitale wijk die zich altijd ververst. Het zijn buurten waar mensen zich de stoep toe-eigenen: het bruist waar het moet bruisen en het is rustig waar het rustig is. De fiets is het belangrijkste vervoermiddel in deze dicht op elkaar gepakte wijk. Vooral ook omdat in deze wijk zich spontaan enkele 'studentenkwartieren' hebben ontwikkeld.

Een gedeelte van de Wippolder vergrijst. Het is de opgave de binding van de bewoners aan de wijk te combineren met het verleiden naar seniorenwoningen.

#### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Delft 2016-2023

Het initiatief voorziet in de bouw van een grondgebonden bungalow op een inbreidingslocatie. Gezien het feit dat Delft een groeiende stad is past de woning binnen het woningbouwprogramma. Door de opzet en indeling van de woning, met een groot vloeroppervlakte, de aanwezigheid van werkkamers en de aanwezigheid van een slaap- en badkamer op de begane grond, is de woning geschikt voor veel doelgroepen. Waaronder ouderen en starters. Door het duurzame ontwerp wordt er bijgedragen aan de wens om goede energieprestaties te leveren. Specifiek voor de Wippolder geldt dat het een vitale buurt betreft met een sterke diversiteit en eigen identiteit. Door de bouw van de woning tussen oudere woningen wordt de diversiteit vergroot. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de Woonvisie Delft 2016-2023.

### 4.3.3 Welstandsnota Delft 2016

#### 4.3.3.1 Algemeen

De gemeente Delft beschikt over een eigen welstandsnota. Delft is een van de mooiste steden van Nederland en vanwege haar historisch karakter van de binnenstad voor velen een bezoek waard. Het is ook aantrekkelijk om er te verblijven en er te wonen en te werken. Stadsschoon is onlosmakelijk verbonden met het karakter van Delft.

Het welstandstoezicht gaat bij uitstek over de schoonheid van stad en land. Het gaat dus over esthetische aspecten van het exterieur van gebouwen, als wezenlijk onderdeel van het streven naar ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wordt gelet op de schoonheid van het gebouw zelf en op de relatie van het gebouw met zijn omgeving. Ruimtelijke kwaliteit heeft met name betrekking op de verschijningsvorm en plaatsing van gebouwen en objecten binnen een stedenbouwkundige context. Het uiterlijk en de plaatsing van een nieuw bouwwerk moet tenminste aan redelijke eisen van welstand voldoen (maar meer mag ook). De advisering is in Delft opgedragen aan de Commissie voor Welstand en Monumenten (W&M).

#### 4.3.3.2 Werking

De welstandsregels in Delft vallen uiteen in de onderdelen:

1. beoordelingscriteria;
2. Welstandsniveaus
3. Toepassingsgebieden (welstandskaart)
4. Welstandsvrije bouwwerken
5. Sneltoetscriteria

De beoordelingscriteria zijn onderverdeeld in drie criteria. Afhankelijk van de ligging het gebied in een welstandsniveau, wordt bepaald welke beoordelingscriteria van toepassing zijn,

Het projectgebied is gelegen in een gebied met een globaal welstandsniveau. Dit betekent dat de volgende criteria van toepassing zijn:

#### Criterium A: **Stedenbouwkundige samenhang**

Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

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

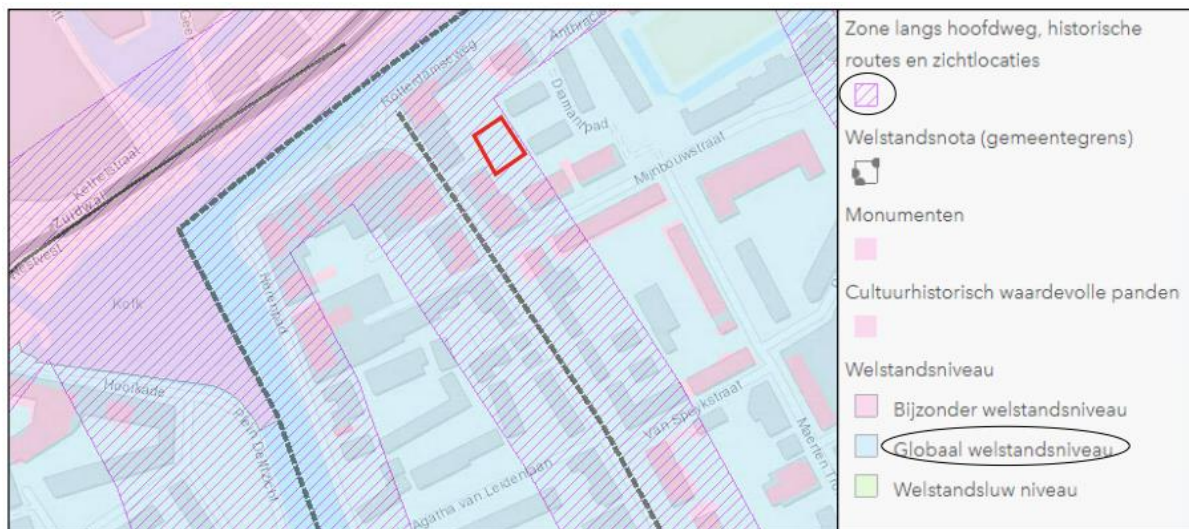
#### Criterium B: **Evenwichtig gevelbeeld**

Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer

- het karakter van de bestaande gevelwanden wordt gerespecteerd of versterkt
- de verhoudingen in de gevels evenwichtig van opbouw zijn

- eventuele ingrepen in een bestaande gevel in goede verhouding tot elkaar en tot het geheel van de gevel staan.

In figuur 4.4 is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 4.4 Ligging van het projectgebied op basis van de Welstandsnota (Bron: Gemeente Delft)

#### 4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

Het bouwplan is ter toetsing worden voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten. De commissie heeft een positief advies op het bouwplan gegeven.

#### 4.3.4 Nota Groen 2012-2020

##### 4.3.4.1 Algemeen

In 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders de Nota Groen Delft 2012-2020 en het daarbij horende Uitvoeringsprogramma nota Groen Delft 2012-2020 vastgesteld. Het beleid is niet bedoeld als bindend kader maar moet ervoor zorgen dat het groenbelang voldoende wordt betrokken bij ruimtelijke ontwikkelingen. Er wordt beschreven welke groene kwaliteiten in het projectgebied bestaan, verloren gaan of worden toegevoegd. Het beleid is onder meer gericht op het versterken van biodiversiteit, goed openbaar groen en het handhaven van een evenwichtige verhouding tussen groen, bebouwing en verharding, gebaseerd op zowel de ruimtelijke, sociale, ecologische, economische en fysische waarden van groen. Het beleid streeft naar een samenhangend, verbonden en fijnmazig groen netwerk.

##### 4.3.4.2 Wippolder

De Wippolder wordt aangeduid met het gebiedstype 'woonomgeving stedelijk'. Kenmerkend zijn het mozaïek van buurtjes met een eigen karakter en een hoge bevolkings- en bebouwingsdichtheid. De groene uitstraling is door het parkeren voornamelijk geënt op de (gevel)tuinen van de bewoners. In en op het trottoir staan klimplanten om de straten op te fleuren. In de hoofdstraten staan bomen, maar er is geen sprake van een doorgaande laanbeplanting. Aan de rand van de schil liggen grotere groene plekken en parken, die een belangrijke ontmoetings- en recreatieve functie hebben voor de omwonenden. In deze woonomgeving komen met name vogels, kleine zoogdieren en insecten voor.

##### 4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Nota Groen 2012-2020

Het projectgebied betreft een binnenplaats en heeft daarom weinig invloed op de groene uitstraling van de wijk langs de straten. In het gebied zijn een schuur, enkele bomen en struikgewas gelegen. Op de binnenplaats staat een karakteristieke kastanje. Bij de nieuwe inrichting van het gebied zal de karakteristieke kastanje

behouden blijven. De overige bomen (bestaande uit een berk en een eik met beide een doorsnede van 20-30 cm, en struiken) zullen worden verwijderd. Bij de nieuwe inrichting wordt het perceel echter groen ingericht, waardoor per saldo de kwaliteit van het terrein op het gebied van groen gelijk zal blijven. Geconcludeerd wordt dat het initiatief daarmee in overeenstemming is met de Nota Groen 2012-2020.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In een ruimtelijke onderbouwing moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het besluit milieu-effectrapportage.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

#### 5.1.2 Situatie projectgebied

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

| Aantal rijstroken    | Stedelijk gebied | Buitenstedelijk gebied |
|----------------------|------------------|------------------------|
| 1 of 2 rijstroken    | 200 m            | 250 m                  |
| 3 of 4 rijstroken    | 350 m            | 400 m                  |
| 5 of meer rijstroken | 350 m            | 600 m                  |

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

In voorliggend geval bevinden zich in de omgeving van het projectgebied enkel 30 km/uur wegen. Aangezien deze wegen geen zone in het kader van de Wet geluidhinder hebben, kunnen deze wegen verder geen wettelijke beperkingen opleggen bij de realisatie van nieuwe woningen.

In het kader van een jurisprudentie moet wel bekeken worden wat de akoestische effecten van deze wegen zijn op de woningen en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De voorkeurswaarde voor geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen bedraagt 48 dB. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat de nabijgelegen Rotterdamseweg, Mijnbouwstraat en Kanaalweg een matige verkeersintensiteit kennen. Tevens wordt de geplande woning op het binnenterrein afgeschermd door omliggende (hogere) bebouwing. Verwacht wordt dan ook dat aan de voorkeurswaarde wordt voldaan.

Ten noorden van het projectgebied, aan de overzijde van de Schie, is de Zuidwal gelegen. Het betreft een weg met vier rijstroken binnen stedelijk gebied, waardoor er een geluidszone geldt van 350 meter. De afstand van de woning tot de Zuidwal bedraagt circa 100 meter, waarmee niet aan de afstand zoals opgenomen in artikel 74 van de Wgh wordt voldaan. Door Buijvoets- bouw en geluidsadvisering is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van de Zuidwal.

Opgemerkt wordt dat het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van het 'oude' bouwplan, welke uitging van twee woningen. De betreffende woningen lagen echter op een kortere afstand tot de relevante wegen dan de woning in het nieuwe plan. Daarom wordt gesteld dat de resultaten bruikbaar worden geacht. In dit geval worden daarnaast enkel de rekenpunten op 1,5 m hoogte opgenomen, aangezien er geen sprake meer is van een verdieping.

De geluidsbelasting  $L_{DEN}$  ten gevolge van de Zuidwal bedraagt maximaal 48 dB op de noordwestgevel (rekenpunt 1) op een hoogte van respectievelijk 1.5 meter. Hiermee wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan. Ook op de overige gevels en in rekenpunten is de geluidsbelasting lager dan de voorkeurswaarde. Een hogere waarde is niet benodigd.

Alle andere gevels liggen geluidluw ( $L_{DEN} < 48\text{dB}$ ), waardoor ook wordt voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente Delft.

#### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

De dichtstbijzijnde spoorweg 'Delft-Schiedam' is gelegen op circa 350 meter van het projectgebied. Deze spoorlijn is ter plaatse echter in een tunnel gelegen. De dichtstbijzijnde tunnelmond is gelegen op ruim 600 meter van het projectgebied. Op grond van het Besluit geluidhinder zijn alle belangrijke spoorlijnen in Nederland voorzien van een geluidzone. De omvang van de zone is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond. Uit het geluidsregister is gebleken dat de geluidsbelasting van de spoorlijn 'Delft-Schiedam' ten hoogste 64ndB bedraagt. Uit het Besluit geluidhinder geldt dat spoorwegen met een geluidsbelasting tussen de 61 en 66ndB een geluidzone van 300 meter hebben. Het projectgebied is gelegen op een ruimere afstand dan de benodigde afstand. Railverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

#### 5.1.2.3 Industrielawaai

Ten zuiden van het projectgebied is het bedrijventerrein 'Schieoever' gelegen. Het bedrijventerrein is gelegen op ruim 300 meter afstand van het projectgebied. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 4.2 toegestaan. Voor bedrijven in milieucategorie 4.2 geldt een maximale richtafstand van 300 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op Industrielawaai als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

### 5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

Bij het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

### 5.2.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval is door Linge Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een asbestonderzoek conform NEN 5706 uitgevoerd. Op de belangrijkste resultaten wordt nader ingegaan. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

#### Analyseresultaten asbest

Er is door het lab geen asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in de mengmonster van de opgebrachte grond en de puinhoudende, oorspronkelijke bovengrond. Tevens is er bij het veldwerk visueel nergens asbest groter dan 20 mm waargenomen. Het puin in de oorspronkelijke bovengrond van de locatie aan de Rotterdamseweg 13 is niet verontreinigd met asbest. Bij de ontwikkeling van de locatie en het benodigde grondverzet hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met asbest.

#### Analyseresultaten grond

##### *Opgebrachte bovengrond*

- De puinhoudende, opgebrachte bovengrond van het terrein is matig verontreinigd met lood en zink;

##### *Oorspronkelijke bovengrond*

- De puinhoudende, oorspronkelijke bovengrond van het terrein is sterk verontreinigd met lood en zink. Uitgaande van het heterogene, sterke verontreiniging over het gehele perceel bedraagt het oppervlak van de sterke verontreiniging 550m<sup>2</sup>. Bij een dikte van de verontreinigde laag van 0,5 meter komt het volume van de grond waarin voor lood en zink de interventiewaarde overschreden kan worden op 275m<sup>3</sup>. De metalen vormen daarmee een geval van ernstige verontreiniging. De hoogste gehalten aan lood en zink liggen boven de Lokale Maximale Waarden uit de Nota bodembeheer van de gemeente Delft.

##### *Olie*

- Er zijn twee boringen gezet op de locatie waar bij eerder onderzoek olie in de grond is aangetroffen. Sterk verhoogde gehalten aan olie zijn nu niet meer aangetoond. Het hoogst gemeten oliegehalte ligt onder de tussenwaarde van 2.600mg/kg ds.

#### Analyseresultaten grondwater

- In het grondwater zijn verhoogde gehalten aan molybdeen, kwik en zink aangetoond. Enkel het gehalte aan zink overschrijdt de streefwaarde. De tussenwaarde voor nader onderzoek wordt voor geen van de gemeten gehalten overschreden.

#### Aanbevelingen

De verontreiniging met metalen in de oorspronkelijke bovengrond vormt een belemmering voor de bouw van de woning. De verontreiniging zal gesaneerd moeten worden. Sanering door middel van het aanbrengen van verharding of bebouwing is mogelijk en toegestaan. De grond die vrijkomt uit de fundering van de woning of het cunet van de verharding zal als verontreinigd afgevoerd moeten worden. Daar waar de bodem in de toekomst onverhard blijft zal een schone leeflaag van tenminste 1,0 meter aangebracht moeten worden.

### **5.2.3 Conclusie**

Omgevingsdienst Haaglanden dient in te stemmen met het BUS-saneringsplan. Met inachtneming van de aanbevelingen en met de voorwaarden van Omgevingsdienst Haaglanden vormt het aspect 'bodem' geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

Opgemerkt wordt dat het bodemonderzoek gebaseerd is op het oude plan, welke uitgang van twee woningen. Het nieuwe plan is echter kleinschaliger. Bovendien komt de nieuwe woning volledig op dezelfde locatie als het oude plan beoogd was. De resultaten van het onderzoek worden dan ook bruikbaar geacht.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

#### 5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

1. woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
2. woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
3. kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

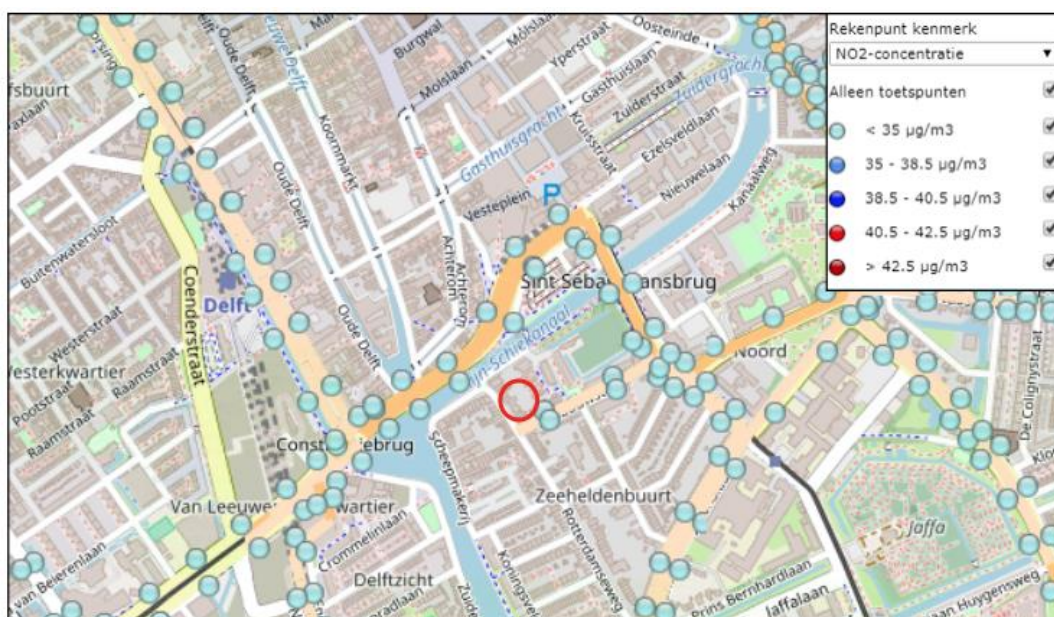
#### 5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

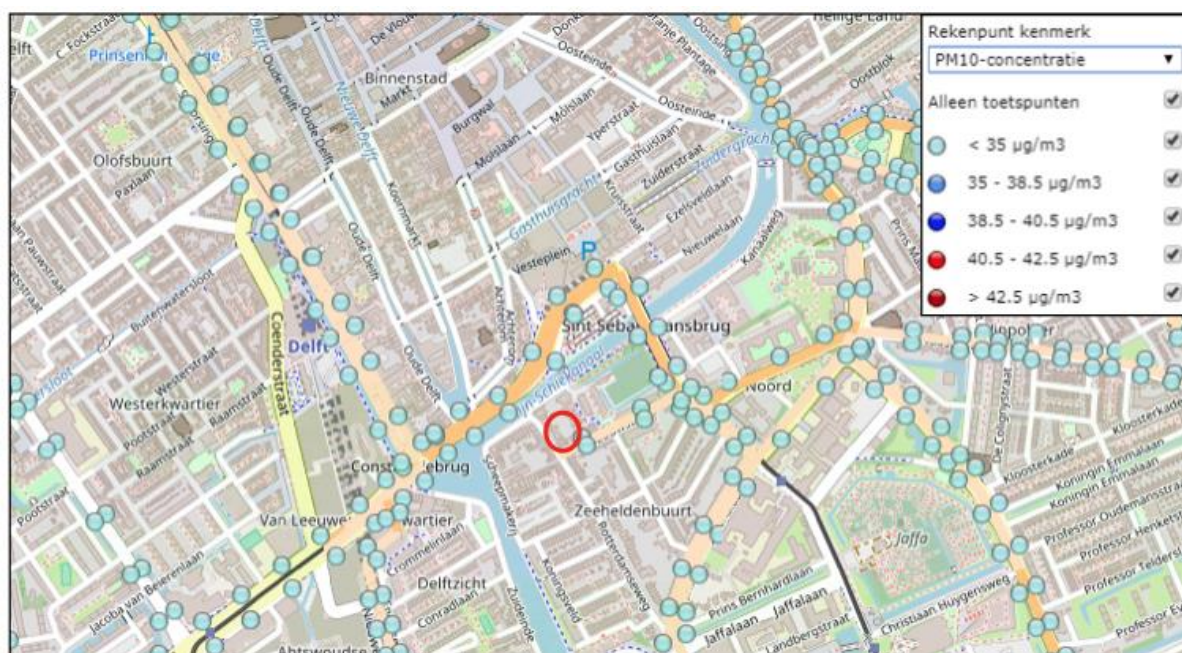
De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

### 5.3.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Een uitgebreid onderzoek naar luchtkwaliteit kan dan ook achterwegen worden gelaten. Bovendien blijkt uit de NO<sub>2</sub> en PM<sup>10</sup> concentratiekaarten dat er op dit moment geen overschrijdingen zijn voor NO<sub>2</sub> en PM<sup>10</sup> binnen het plangebied. In onderstaande figuren is het een en ander weergegeven.



Figuur 5.1 NO<sub>2</sub>-concentratie ter plaatse van het projectgebied (Rijksoverheid)



Figuur 5.2 PM<sub>10</sub>-concentratie ter plaatse van het projectgebied (Rijksoverheid)

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bedragen respectievelijk 40 µg/m<sup>3</sup>. Zoals blijkt uit bovenstaande figuren worden deze grenswaarden niet overschreden.

### 5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit;
- Circulaire effectbestanden externe veiligheid lpg-tankstations;
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik, In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten;
- Het activiteitenbesluit milieubeheer: In dit besluit zijn veiligheidsafstanden opgenomen die moeten worden aangehouden ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations en gasdrukmeet- en regelstations.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels voor de ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

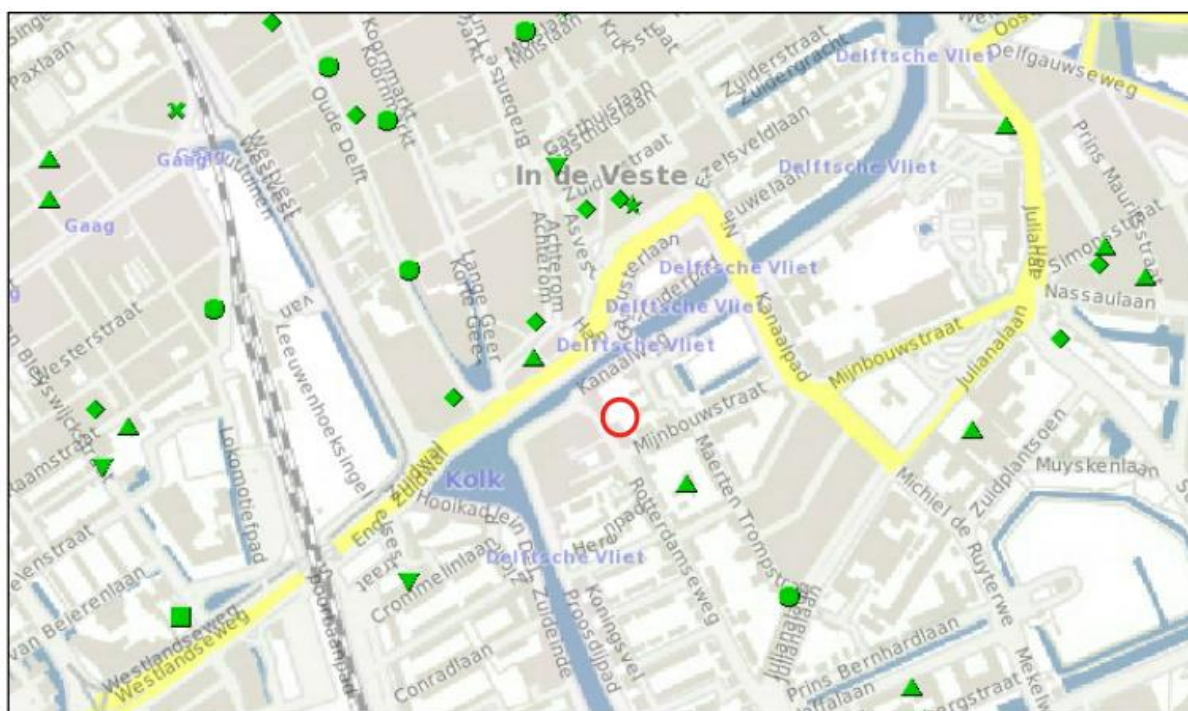
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### 5.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende figuur is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Riscokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### DSM Gist B.V.

Ten noorden van het plangebied (op een afstand van circa 2,1 kilometer) is de risicovolle inrichting DSM Gist B.V. gelegen. Op de bedrijfsactiviteiten van DSM is het Besluit risico's zware ongevallen (Brzo) van toepassing, het bedrijf valt daarmee onder de werking van het Bevi. Uit onderzoek (rapport 'Beschouwing risicobronnen en verantwoording groepsrisico Bedrijventerrein Delft Noord', Save (5 september 2012) blijkt dat de PR 10-6 risicocontour grotendeels op het terrein van DSM ligt. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan. De hoogte van het groepsrisico ligt in de huidige situatie net boven de oriëntatiewaarde. Dit komt door een historisch gegroeide situatie met dichte en dichtbij gelegen bebouwing aan de Delftse zijde van het DSM-terrein. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico van 1.500 meter. DSM Gist B.V. vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### Transport gevaarlijke stoffen over spoor

Over de spoorlijn door Rotterdam-Den Haag vindt, conform de marktprognoses van ProRail uit 2007, nauwelijks transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dit is daarom niet relevant voor externe veiligheid.

#### Transport gevaarlijke stoffen over water

In het Basisnet Water is de Schie (stromend op een korte afstand van het plangebied) aangeduid als zogenaamde 'groene waterweg' (categorie scheepvaart zonder frequent vervoer) en is daarmee niet relevant voor externe veiligheid.

#### Transport gevaarlijke stoffen over de weg

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen wegen die zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Op grote afstand van het plangebied liggen de Rijksweg A4 en Rijksweg A13 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast is op een kortere afstand van het projectgebied de N470 gelegen. Op basis van de Regeling basisnet geldt een invloedsgebied van 355 meter voor rijkswegen. Het projectgebied ligt op een aanzienlijk ruimere afstand van de genoemde wegen. Gezien de grote afstand tot het plangebied, kan worden verwacht dat de personen binnen het plangebied geen invloed zullen hebben op de hoogte van het groepsrisico.

#### Buisleidingen

Er bevinden zich geen risicorelevante buisleidingen in het plangebied en ook niet in de directe omgeving van het plangebied. Derhalve vormen buisleidingen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### **5.4.3 Conclusie**

Een en ander brengt met zich mee dat het project vanuit oogpunt externe veiligheid niet wordt belemmerd.

## **5.5 Milieuzonering**

### **5.5.1 Algemeen**

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### **5.5.2 Gebiedstypen**

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'

Het projectgebied bevindt zich in een rustige woonbuurt en het gebied dient dan ook te worden aangemerkt als een 'rustige woonwijk'.

De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

| Milieucategorie | Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk | Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                              | 0 m                                             |
| 2               | 30 m                                              | 10 m                                            |
| 3.1             | 50 m                                              | 30 m                                            |
| 3.2             | 100 m                                             | 50 m                                            |
| 4.1             | 200 m                                             | 100 m                                           |
| 4.2             | 300 m                                             | 200 m                                           |
| 5.1             | 500 m                                             | 300 m                                           |
| 5.2             | 700 m                                             | 500 m                                           |
| 5.3             | 1.000 m                                           | 700 m                                           |
| 6               | 1.500 m                                           | 1.000 m                                         |

### 5.5.3 Situatie projectgebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

#### 5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' wordt niet aangemerkt als een milieubelastende functie. Van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden in het kader van milieuzonering is dan geen ook sprake.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

#### Dierenwinkel (Rotterdamseweg 13)

Direct aangrenzend, aan de westzijde van het projectgebied is een dierenwinkel gelegen. Het betreft een klein bedrijf dat voornamelijk voer voor huisdieren verkoopt. Een dergelijk bedrijf wordt in de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' niet expliciet genoemd. Het kan, gezien de kleinschaligheid, het beste worden vergeleken met de functie 'detailhandel n.e.g. (niet elders genoemd)'. Voor dergelijke bedrijven geldt op basis van het geldende bestemmingsplan een grootste richtafstand van 0 meter. In voorliggend geval bedraagt de

afstand tussen de nieuwe bebouwing en de dierenwinkel circa 15 meter. Hiermee wordt aan de richtafstand voldaan.

#### Overige functies

Naast voorgenoemde functie zijn er in de omgeving van het projectgebied met name woningen gelegen. Daarnaast zijn er enkele vormen van kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke functies aanwezig. Deze functies worden op basis van de VNG-uitgave aangemerkt als maximaal zijnde milieucategorie 2-inrichtingen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is tevens bedrijvigheid tot maximaal zijnde milieucategorie 2 toegestaan. Functies in de categorieën 1 en 2 zijn slechts (zeer) beperkt van invloed op de omgeving en hierdoor over het algemeen goed inpasbaar in een woonomgeving. De functies zijn allen op minimaal 50 meter van het projectgebied gelegen. Gesteld kan dan ook worden dat er ter plaatse van het projectgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### **5.5.4 Conclusie**

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

## **5.6 Ecologie**

### **5.6.1 Algemeen**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

### **5.6.2 Gebiedsbescherming**

#### *5.6.2.1 Natura 2000-gebieden*

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Solleveld en Kapittelduinen" is gelegen op meer dan 10 kilometer afstand van het projectgebied. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen negatieve effecten optreden op de instandhoudingsdoelstellingen van het desbetreffende Natura 2000-gebied.

#### *5.6.2.2 Natuur Netwerk Nederland*

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) vormt de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde NNN/ecologische verbindingzone is gelegen op circa 3,6 kilometer afstand. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en lokale invloedsfeer van de voorgenomen activiteit wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN. In figuur 5.2 is dit weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging van het projectgebied ten opzichte van het Natuur Netwerk Nederland (Bron: Provincie Zuid-Holland)

### 5.6.3 Soortenbescherming

#### 5.6.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. In voorliggend geval is door natuurbank Overijssel een quickscan Natuurwaarden uitgevoerd. Onderstaand staan de belangrijkste resultaten weergegeven. Voor de complete rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### 5.6.3.2 Situatie projectgebied

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier-, amfibieën-, vleermuis- en vogelsoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er rust- en voortplantingslocaties, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustlocatie en nestelen er vogels in het plangebied.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het beschadigen/vernielen van vogelnesten, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' of zijn niet beschermd (bruine rat, huismuis). De functie van het plangebied als foerageergebied voor deze soorten is niet beschermd. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden geen vleermuizen verwond of gedood en worden geen verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord. Door het verwijderen van bebouwing en beplanting wordt functie van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen wel aangetast. Vanwege de beperkte betekenis als foerageergebied, leiden deze activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming. Er is geen nader onderzoek vereist en er hoeft geen ontheffing of vergunning in het kader van de Wnb aangevraagd te worden. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb.

### 5.6.4 Resultaten bomen-effect-analyse

In het projectgebied is een waardevolle witte paardenkastanje aanwezig. De gemeente Delft heeft de initiatiefnemer gevraagd om een bomen-effect-analyse op te stellen om het effect van de voorgenomen ontwikkeling (de bouw van de woningen) op de levensverwachting van deze boom in beeld te brengen. Deze bomen-effect-analyse is opgesteld door Natuurbank Overijssel. Onderstaand wordt ingegaan op de

belangrijkste resultaten. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

### *Conclusie*

Door de bouw van de woning verslechtert de groeiplaatscondities niet dusdanig dat de levensverwachting van de boom lager wordt. Door het doorgraven van wortels wordt de gevoeligheid voor windworp als gevolg van stormwind uit het noordwesten groter. Als voorwaarde wordt gesteld dat er geen bronbemaling wordt toegepast t.b.v. de bouw in de periode maart-oktober.

Het bouwen van de woning leidt niet tot een verslechtering van de levensverwachting van de boom, wel neemt de kans toe dat de boom om waait als gevolg van stormwind uit noordwestelijke richting. Door het nemen van maatregelen kunnen de groeiplaatscondities versterkt worden en kan het risico op windworp verkleind worden.

### *Advies*

- Verbeteren groeiplaatscondities:

De bebouwing welke in het verleden ten westen van de boom stond, waterde af of de riolering. Deze nieuw te bouwen woning zal dat vermoedelijk ook doen. Vanwege de ligging van de boom in een relatieve laagte, heeft de boom geen last van de afvoer van hemelwater. Indien hemelwater ter plekke geïnfiltreerd dient te worden, wordt geadviseerd om dat buiten de kroonprojectie te doen om te voorkomen dat de boom vochtschade ondervindt.

De nieuwe bebouwing wordt gebouwd op de plek waar tot voor kort andere bebouwing heeft gestaan. De boom heeft daar vermoedelijk op gereageerd door zich voor het verkrijgen van voedingsstoffen te concentreren op het zuidelijke helft van de kroonprojectie. Het verstrekken van aanvullende voeding wordt niet noodzakelijk geacht.

Omdat er mogelijk toch enige afname van wortels plaats zal vinden, wordt aanbevolen de boom te knotten op de plekken waar de boom enige tijd geleden gekandelaberd is. Hierdoor heeft de boom de eerste jaren minder water en voedingsstoffen nodig en is het in staat een mogelijke lichte teruggang in de conditie beter op te vangen. Deze maatregelen wordt beschouwd als voorzorgsmaatregel en niet als een noodzakelijke maatregel.

- Verbeteren stabiliteit

Door het (mogelijk) doorsteken van wortels wordt de boom iets gevoeliger voor stormwind uit het noordwesten. Door de boom te knotten op de plekken waar de boom enige tijd geleden gekandelaberd is, neemt de oppervlakte van de boom af en wordt de boom minder vatbaar voor windworp. Een kleinere kroon speelt vooral een rol tijdens zomerstormen en najaarsstormen wanneer nog niet (alle) blad van de bomen is.

### *Beantwoording onderzoeksvragen*

Voorliggend rapport is opgesteld om antwoord te geven op twee onderzoeksvragen. Hieronder worden ze beantwoord:

- Ad 1. Wat is de levensverwachting van de boom na realisatie van het huidige plan?

Het bouwen van de woning heeft geen negatief effect op de vitaliteit van de boom, maar door het doorsteken van wortels, wordt de boom meer gevoelig voor stormschade. Om watertekort te voorkomen mag geen bronbemaling worden toegepast t.b.v. de bouw in de periode maart-oktober.

- Ad 2. Op welke wijze van de levensverwachting van de boom vergroot worden?

Door de boom te knotten op de plekken waar de uitlopers zichtbaar zijn (welke ontstaan zijn nadat de boom enkele jaren gekandelaberd is) wordt de bladzetting de eerstvolgende jaren verminderd. Hierdoor is de boom beter bestand tegen mogelijke negatieve effecten als gevolg van de bouw en is de boom minder gevoelig voor stormschade, in het bijzonder tijdens zomerstormen. Geadviseerd wordt om de boom periodiek te knotten.

### 5.6.5 Conclusie

Opgemerkt wordt dat het ecologisch onderzoek en de bomen-effectanalyse gebaseerd zijn op het oude plan, welke uitging van twee woningen. Het nieuwe plan is echter kleinschaliger. Bovendien komt de nieuwe woning volledig op dezelfde locatie als het oude plan beoogd was. De resultaten van beide onderzoeken worden dan ook bruikbaar geacht.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

## 5.7 Archeologie & cultuurhistorie

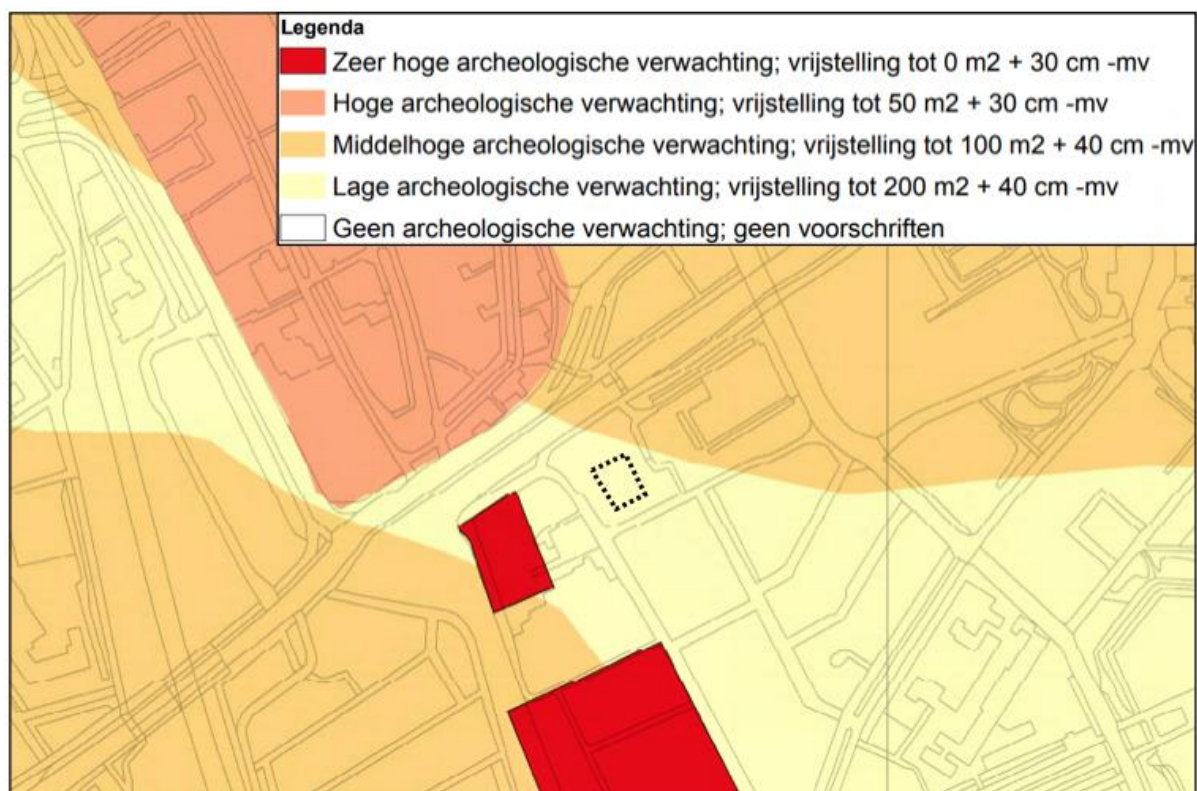
### 5.7.1 Archeologie

#### 5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.7.1.2 Situatie projectgebied

De gemeente Delft beschikt over een eigen archeologische verwachtings- en beleidskaart. Een uitsnede van deze kaart is in figuur 5.3 weergegeven.



Figuur 5.3 Uitsnede van de Archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: Gemeente Delft)

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart is het projectgebied gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Hiervoor geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek

tot bodemingrepen met een oppervlakte van 200m<sup>2</sup> en een diepte van 40 cm. Deze onderzoeksgrenzen worden niet overschreden. Het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

## 5.7.2 Cultuurhistorie

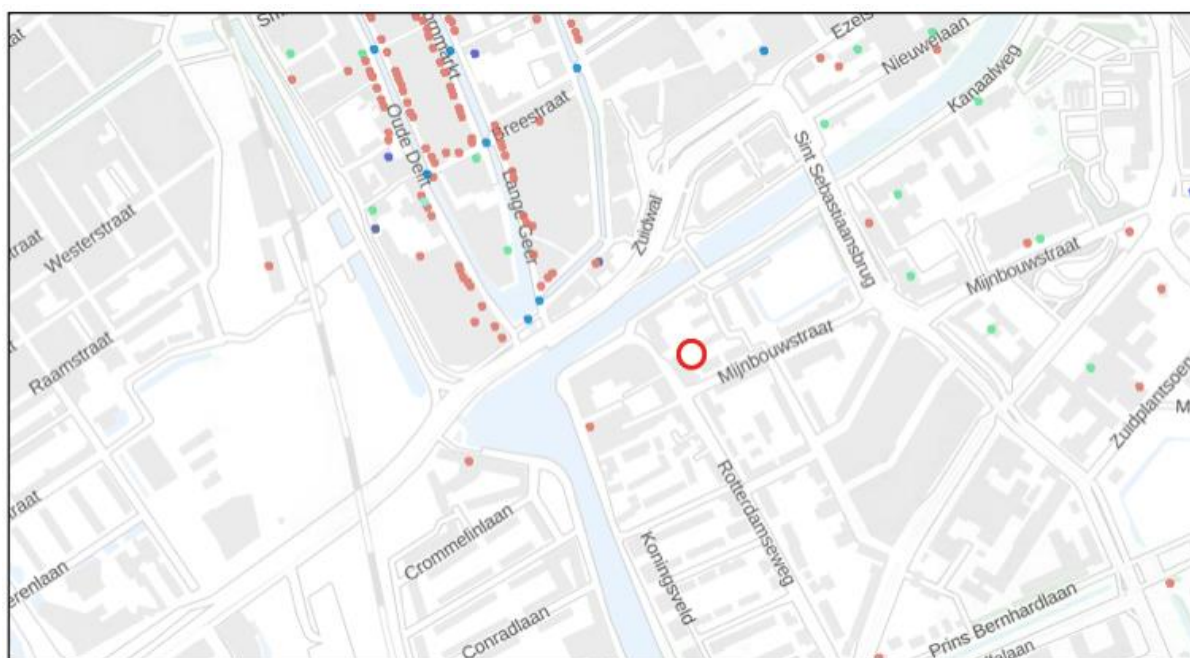
### 5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

### 5.7.2.2 Situatie projectgebied

In figuur 5.4 is een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische kaart opgenomen. Hierop zijn de rijksmonumenten aangegeven.



Figuur 5.4 Uitsnede van de provinciale cultuurhistorische atlas (Bron: Provincie Zuid Holland)

Er bevinden zich, op basis van de Cultuur historische Atlas van de provincie Zuid-Holland, in het projectgebied zelf geen rijksmonumenten. Geconcludeerd wordt dat er geen negatieve effecten op cultuurhistorische waarden aan de orde zijn.

Het gebied heeft een in oorsprong middeleeuwse ontginningstructuur die cultuurhistorisch waardevol is. De oude verkavelingsrichting die op veel plaatsen nog aanwezig is, dient bij voorkeur gerespecteerd te worden en richtinggevend te zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient beschermd te worden tegen sloop zondermeer en tegen te grote, het beeld verstorende, uitbreidingen. Het projectgebied is gelegen op een binnenterrein, achter cultuurhistorische bebouwing. Het betreffen geen gemeentelijke monumenten. Wel staan er in de ruimere omgeving van het projectgebied verscheidene gemeentelijke monumenten.

Met voorliggend initiatief is er geen sprake van sloop en/of verstoring van cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of gemeentelijke monumenten. Het geheel wordt op een zodanige wijze ingepast dat de kenmerkende cultuurhistorische waarden van het gebied beschermd blijven.

### 5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 5.8 Besluit milieueffectrapportage

### 5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);  
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

### 5.8.2 Situatie plangebied

#### 5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op ruime afstand (circa 3,6 kilometer) van het plangebied gelegen. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal, gelet op deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk.

#### 5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit project voorziet in de realisatie van één woning en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit ruimtelijke plan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een

stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De ontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Indien de voorgenomen ontwikkeling wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied van 100 hectare of meer en 2000 woningen of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Dit hoofdstuk wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

### 5.8.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de voorliggend project.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het projectgebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuwverhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Het waterschap is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een projectgebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

### 6.2 Vigerend beleid

#### 6.2.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 6.2.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

#### 6.2.3 Hoogheemraadschap Delfland

In het Waterbeheerplan 2016-2021, Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap (WBPS) heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld, die doorlopen in de planperiode tot 2021. Delfland zet in op integraal waterbeheer in het sterk verstedelijkt deel van Nederland. Samen met de gemeenten en andere partners werkt Delfland aan klimaatadaptie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen. Om doelen te bereiken, werkt Delfland samen met

gebiedspartners. Delfland werkt ook aan het waterbewustzijn om de kosten van het waterbeheer waar mogelijk te verlagen en het draagvlak te vergroten voor het zelf nemen van maatregelen.

Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert een Handreiking watertoets voor gemeenten. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. De toets berust op twee uitgangspunten:

1. standstillbeginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen;
2. verbetering - in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut

### 6.3 Watertoetsproces

Het hoogheemraadschap van Delfland is geïnformeerd door het toesturen van een plantoelichting met daarbij behorende documenten. Het hoogheemraadschap heeft gereageerd op d.d. 23-11-2017. Onderstaand staat het advies van het hoogheemraadschap met daarbij de maatregelen om hieraan te kunnen voldoen uitgewerkt. Opgemerkt gaat dat het gaat om een advies op basis van het oude plan.

*Het plan ligt in de Zuidpolder van Delfgauw. Omdat in dit gebied wateroverlastknelpunten voorkomen en klimaatadaptatie een aandachtspunt is, is het goed dat in het plan gestreefd wordt naar maximale infiltratie en tijdelijke opslag van regenwater. In het plan wordt hierin voorzien door de woningen te voorzien van een sedimentatiedak, hier wordt een groot deel van het regenwater opgevangen. Daarnaast wordt er in de buitenruimte van de woningen een gebied aangelegd waarin regenwater kan worden geïnfiltreerd. Het gebied heeft een volume van 59m<sup>3</sup> en is voorzien van een grindkoffer, om een optimale infiltratie te bewerkstelligen. Bij extreme regenval kan overmatig regenwater hier worden opgevangen. Het hemelwater dat op het groene dak valt zal 'uitlopen' in deze infiltratiekoffer. Er is hierdoor dan ook geen sprake van afstromend regenwater richting andere percelen. In aanvulling hierop kan worden vermeld dat de verhouding verhard/onverhard als gevolg van dit plan verbeterd, aangezien er een aanzienlijk oppervlak aan bestaande schuren zal worden gesloopt. Tenslotte kan worden vermeld dat er bij de bouw geen uitlogende bouwmaterialen zullen worden toegepast.*

*Het geheel zal worden beheerd en onderhouden door de toekomstige bewoners. Hiervoor zullen afspraken worden gemaakt. Het plangebied is volledig buiten de beschermingszone van de waterkeringen gelegen, daarnaast grenst het plangebied niet aan oppervlaktewater. Een watervergunning is dan ook niet vereist.*

Op d.d. 1 mei 2018 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland een positieve reactie gegeven op vorenstaande. Hiermee is het vooroverleg met het waterschap afgerond. De formele reactie van het Hoogheemraadschap is opgenomen in bijlage 5.

Overigens is het plan aangepast in die zin dat er nu sprake is van één woning. Het advies is destijds gebaseerd op twee woningen. Gezien het ontwerp zowel qua oppervlakte als wooneenheden kleiner is, wordt nieuw overleg met het waterschap niet noodzakelijk geacht.

## HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

## HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

### 8.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

### 8.2 Provincie Zuid-Holland

Het plan is in het kader van vooroverleg aan de provincie Zuid-Holland voorgelegd. De provincie heeft geen reactie gegeven. Gezien de aard en omvang van het plan is een reactie ook niet noodzakelijk.

### 8.3 Hoogheemraadschap Delfland

Hoogheemraadschap Delfland is geïnformeerd. De reactie is verwerkt in paragraaf 6.3. Aan de uitgangspunten en wensen van het waterschap wordt hiermee voldaan.

### 8.4 Overige overlegpartners

Naast voorgenoemde instanties is de onderbouwing in het kader van het vooroverleg aangeboden aan overige partners, te weten: Tennet, Stedin, Evides, Gasunie en Veiligheidsregio Haaglanden. Overzicht van deze reacties is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

### 8.5 Zienswijzen

Het plan zal voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage worden gelegd. In deze periode heeft een ieder de kans een zienswijze in te dienen. Een eventuele zienswijze zal door de gemeente Delft worden behandeld, waarna het plan wordt vastgesteld. Een ieder die in de periode van terinzagelegging een zienswijze heeft ingediend, krijgt na de vaststelling de kans op een (hoger) beroep in te stellen. Op deze wijze is een adequate inspraak geregeld.

## **BIJLAGE BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

**Bijlage 1      Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

**Bijlage 2      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 3      Quickscan Natuurwaarden**

**Bijlage 4      Bomen-Effect-Analyse**

**Bijlage 5      Reactie Hoogheemraadschap**

**Bijlage 6      Reactie vooroverleg**

## Raadsbesluit

Datum : 3 februari 2022  
Registratie nr. : 4707850  
BBV : 4707820  
Griffie nr. : 2150967

Onderwerp : Definitieve verklaring van geen bedenkingen voor project Rotterdamseweg 13C

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 14 december 2021;

### BESLUIT:

**Gevraagde beslissing:**

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 Rotterdamseweg 13C.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 3 februari 2022.



,burgemeester.

J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart



,griffier.

Drs. R.G.R. Jeene CMC