

Retouradres : Postbus 78, 2600 ME Delft

Leeuwenbrug Delft B.V.
T.a.v. de heer O Lawerman
Straatweg 195
3054 AD ROTTERDAM

22 NOV. 2022

Datum
14-11-2022
Ons kenmerk
D2022-129829
Dossiernummer
Z2022-001676
Bijlage

Onderwerp
Beschikking

Geachte heer Lawerman,

U heeft op 31 mei 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen en uitbreiden van het logiesgebouw op de locatie Koornmarkt 16 in Delft. Uw aanvraag is bij de gemeente Delft geregistreerd onder dossiernummer Z2022-001676. Op www.omgevingsloket.nl is uw aanvraag geregistreerd onder aanvraagnummer 6944837. Hierbij ontvangt u ons besluit met bijbehorende voorschriften en toelichting.

BESLUIT

- I. De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen en uitbreiden van het logiesgebouw op de locatie Koornmarkt 16 in Delft.
Het gaat om de activiteiten:
 - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening [artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo]
 - Bouwen van een bouwwerk [artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo]
[Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht]
- II. Voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.
- III. De in de bijlage opgenomen toelichting deel uit te laten maken van het besluit.
- IV. Op basis van artikel 6.2 Wabo het besluit direct in werking laten treden.

22 NOV. 2022

Datum

14-11-2022

Ons kenmerk

D2022-129829

Dossiënummer

Z2022-001676

VOORSCHRIFTEN

Brandveiligheid

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de volgende stukken ter controle te zijn ingediend:

- TNO/Efectis attesten voor de raam/deur/kozijn combinaties in de als metal-stud uitgevoerde lichte scheidingsconstructies;
- TNO/Efectis attesten voor de raam/deur/kozijn combinaties in de sub-brandcompartimenten, waarin wordt aangetoond dat deze combinaties voldoen aan de beproevingsmethode volgens de NEN 6075.

Stikstof

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een rapport te worden ingediend met hierin aangegeven de gevolgen met betrekking tot stikstof (aerius-berekening). Indien uit het rapport naar voren komt dat er maatregelen moeten worden genomen dient u contact op te nemen met het bevoegd gezag.

Bij het besluit behorende stukken

De volgende bescheiden maken deel uit van de omgevingsvergunning en zijn te vinden op www.omgevingsloket.nl onder aanvraagnummer 6944837, onder bijlagen:

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum toegevoegd
-1a_- _Eerste_ver- dieping_Uitbrei- ding_.pdf	20220523_E-1-1a - Eerste verdieping Uitbreiding .pdf	Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022
-1a_- _Tweede_ver- dieping_Uitbrei- ding_.pdf	20220523_E-2-1a - Tweede verdieping Uitbreiding .pdf	Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022
1936- 1_Paaltechn- ische_bere- kening_003_.pdf	W2021936-1 Paaltechnische berekening 003.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken	31-5-2022
2_bestaande- _plattegronden- compressed_- pdf	20210728 KM16 BT0.02 bestaande plattegronden- compressed.pdf	Bruikbaarheid bouwwerk, Welstand, Energiezuin- igheid en milieu, Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken, Brandveiligheid, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	31-5-2022

22 NOV. 2022

Datum
14-11-2022
Ons kenmerk
D2022-129829
Dossiernummer
Z2022-001676

2021_10-27_PVE_BMI_-en_OAI_Hertek.pdf	2021 10-27 PVE BMI en OAI Hertek.pdf	Overige gegevens veiligheid, Brandveiligheid, Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022
20210914_def_rapport_-archeologie.pdf	20210914 def.rapport archeologie.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Anders	31-5-2022
20220520_E-0-2a_-BG_Uitbreiding_OV_.pdf	20220520_E-0-2a - BG Uitbreiding OV .pdf	Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022
20220520_E-0-2b_-BG_Verbouw_OV_.pdf	20220520_E-0-2b - BG Verbouw OV .pdf	Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022
20220520_E-1-2a_-1e_Uitbreiding_OV_.pdf	20220520_E-1-2a - 1e Uitbreiding OV .pdf	Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022
20220520_E-1-2b_-1e_Verbouw_OV_.pdf	20220520_E-1-2b - 1e Verbouw OV .pdf	Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022
20220520_E-2-2a_-2e_Uitbreiding_OV_.pdf	20220520_E-2-2a - 2e Uitbreiding OV .pdf	Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022
20220520_E-2-2b_-2e_Verbouw_OV_.pdf	20220520_E-2-2b - 2e Verbouw OV.pdf	Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022
20220520_E-3-2a_-3e_Uitbreiding_OV_.pdf	20220520_E-3-2a - 3e Uitbreiding OV .pdf	Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022
20220520_E-3-2b_-3e_Verbouw_OV_.pdf	20220520_E-3-2b - 3e Verbouw OV .pdf	Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022
20220523_B-0-0_-Standaard_-Renvooi_.pdf	20220523_B-0-0 - Standaard Renvooi.pdf	Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022
20220531_WP-01_.pdf	20220531 WP01.pdf	Welstand	31-5-2022
20523_E-0-1b_-Begane_grond_Verbouw_.pdf	20220523_E-0-1b - Begane grond Verbouw .pdf	Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022
21-5088_funderingsadvies-2_31-01-22_.pdf	21-5088_funderingsadvies-2_31-01-22.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken	31-5-2022

22 NOV. 2022

Datum
14-11-2022
Ons kenmerk
D2022-129829
Dossiernummer
Z2022-001676

21_046_Documenten_en_tekeningenlijst_.pdf	21.046 Documenten en tekeningenlijst.pdf	Bruikbaarheid bouwwerk, Welstand, Energiezuinigheid en milieu, Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken, Brandveiligheid, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	31-5-2022
21_138_tekeningen_totaal_2022-05-19_.pdf	21.138 tekeningen totaal 2022-05-19.pdf	Bruikbaarheid bouwwerk, Welstand, Energiezuinigheid en milieu, Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken, Brandveiligheid, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	31-5-2022
3_E-0-1a_-_Begane_grond_Uitbreiding_.pdf	20220523_E-0-1a - Begane grond Uitbreiding .pdf	Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022
3_E-2-1b_-_Tweede_verdieping_Vebouw_.pdf	20220523_E-2-1b - Tweede verdieping Vebouw .pdf	Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022
3-1a_-_Derde_verdieping_Uitbreiding_.pdf	20220523_E-3-1a - Derde verdieping Uitbreiding .pdf	Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022
3_E-3-1b_-_Derde_verdieping_Verbouw_.pdf	20220523_E-3-1b - Derde verdieping Verbouw .pdf	Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022

2-2 NOV. 2022

Datum
14-11-2022
Ons kenmerk
D2022-129829
Dossiernummer
Z2022-001676

6_BT3_02_bestaande_gevels-compressed_.pdf	20210728 KM16 BT3.02 bestaande gevels-compressed.pdf	Bruikbaarheid bouwwerk, Welstand, Energiezuinigheid en milieu, Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken, Brandveiligheid, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	31-5-2022
6681_ber_2_fund_Koornmarkt_16_Delft.pdf	6681 ber 2 fund Koornmarkt 16 Delft.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken	31-5-2022
06681-01d_Palenplan.pdf	06681-01d Palenplan.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken	31-5-2022
06681-02h_Fundering.pdf	06681-02h Fundering.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken	31-5-2022
06681-03_Wapening_fundering.pdf	06681-03 Wapening fundering.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken	31-5-2022
06681-04g_1e_Verdieping.pdf	06681-04g 1e Verdieping.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken	31-5-2022
06681-05g_2e_Verdieping.pdf	06681-05g 2e Verdieping.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken	31-5-2022
06681-06g_3e_Verdieping.pdf	06681-06g 3e Verdieping.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken	31-5-2022
06681-07f_Dak.pdf	06681-07f Dak.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken	31-5-2022
06681-08d_Doorsneden_nieuwbouw.pdf	06681-08d Doorsneden nieuwbouw.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken	31-5-2022
06681-09b_Doorsnede_bestaand.pdf	06681-09b Doorsnede bestaand.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken	31-5-2022

22 NOV. 2022

Datum
14-11-2022
Ons kenmerk
D2022-129829
Dossiernummer
Z2022-001676

681_ber_3_bovenb_Koornmarkt_16_-Delft.pdf	6681 ber 3 bovenb Koornmarkt 16 Delft.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken	31-5-2022
681_Ber_funderin_nieuwbouw_aangepast.pdf	6681 Ber funderin nieuwbouw aangepast.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken	31-5-2022
81_Koornmarkt_ber_bovenbouw_bestaand.pdf	6681 Koornmarkt ber bovenbouw bestaand.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken	31-5-2022
E-1-1b-_Eerste_verdieping_Verbouw_.pdf	20220523_E-1-1b - Eerste verdieping Verbouw .pdf	Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022
_TD9_03_vormtekening_trap-compressed_.pdf	20210716 KM16 TD9.03 vormtekening trap-compressed.pdf	Bruikbaarheid bouwwerk, Welstand, Energiezuinigheid en milieu, Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken, Brandveiligheid, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	31-5-2022
allatie_BGG-uitbreiding_wijzB_120522.pdf	3051- W0.02_W-installatie BGG uitbreiding wijzB.120522.pdf	Installaties complexere bouwwerken, Gezondheid complexere bouwwerken	31-5-2022
BLVC_plan_concept_d_d-09-06-2021.pdf	BLVC plan concept d.d. 09-06-2021.pdf	Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden	31-5-2022
CA21-3041-1_M3E_Bouwkostenmanagement.pdf	21101901BGU-CA21-3041-1 M3E Bouwkostenmanagement.pdf	Overige gegevens veiligheid, Brandveiligheid, Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022
CAXXXX_01_0-1_AA_BL01-Formaat-A2-LS_PDF	CAXXXX_01_0-1_AA_BL01-Formaat-A2-LS.PDF	Overige gegevens veiligheid, Brandveiligheid, Installaties complexere bouwwerken	31-5-2022
cificatie_Akoestische_wanden_Merford.pdf	Specificatie Akoestische wanden Merford.pdf	Kwaliteitsverklaringen	31-5-2022

22 NOV. 2022

14-11-2022

Ons kenmerk

D2022-129829

Dossiernummer

Z2022-001676

D0_00_renvooi_bouwkundige_tekeningen_pdf	TD0.00 renvooi bouwkundige tekeningen.pdf	Bruikbaarheid bouwwerk, Welstand, Energiezuinigheid en milieu, Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken, Brandveiligheid, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	31-5-2022
gingsformulier - 22 Jul 2021 - 14-50_pdf	Machtingingsformulier - 22 Jul 2021 - 14-50.pdf	Anders	31-5-2022
installatie-BGG_verbouw_wijzB_1-20522_pdf	3051- W0.01_W-installatie BGG verbouw wijzB.120522.pdf	Installaties complexere bouwwerken, Gezondheid complexere bouwwerken	31-5-2022
KM16_WP02_begeleidend-schrijven_pdf	KM16 WP02 begeleidend schrijven.pdf	Anders	31-5-2022
llatie_1e_E-uitbreiding_wijzB_120522_pdf	3051- W1.02_W-installatie 1e E uitbreiding wijzB.120522.pdf	Installaties complexere bouwwerken, Gezondheid complexere bouwwerken	31-5-2022
llatie_2e_E-uitbreiding_wijzC_120522_pdf	3051- W2.02_W-installatie 2e E uitbreiding wijzC.120522.pdf	Installaties complexere bouwwerken, Gezondheid complexere bouwwerken	31-5-2022
llatie_3e_E-uitbreiding_wijzC_120522_pdf	3051- W3.02_W-installatie 3e E uitbreiding wijzC.120522.pdf	Installaties complexere bouwwerken, Gezondheid complexere bouwwerken	31-5-2022
n_en_betrekken_buurt_versie_Mei-2022_pdf	informer en betrekken buurt versie Mei 2022.pdf	Anders	31-5-2022
NEN_AG_rapport_Delft_153256_pdf	NEN AG rapport Delft 153256.pdf	Kwaliteitsverklaringen, Overige gegevens veiligheid	31-5-2022
nstallatie_1e_E_verbouw_wijzB_1-20522_pdf	3051- W1.01_W-installatie 1e E verbouw wijzB.120522.pdf	Installaties complexere bouwwerken, Gezondheid complexere bouwwerken	31-5-2022
nstallatie_2e_E_verbouw_wijzB_1-20522_pdf	3051- W2.01_W-installatie 2e E verbouw wijzB.120522.pdf	Installaties complexere bouwwerken, Gezondheid complexere bouwwerken	31-5-2022
nstallatie_3e_E_verbouw_wijzB_1-20522_pdf	3051- W3.01_W-installatie 3e E verbouw wijzB.120522.pdf	Installaties complexere bouwwerken, Gezondheid complexere bouwwerken	31-5-2022

22 NOV. 2022

Datum
14-11-2022
Ons kenmerk
D2022-129829
Dossiernummer
Z2022-001676

rnmarkt_16_- Huyterstra- at_7_Delft- _v5_0_.pdf	21111 RAP01 Bouwfysica Koornmarkt 16 Huyterstraat 7 Delft v5.0.pdf	Bruikbaarheid bouwwerk, Overige gegevens veiligheid, Gelijkwaard- igheid, Energiezuinigheid en milieu, Brandveilig- heid, Installaties complexere bouwwerken, Gezondheid complexere bouwwerken	31-5-2022
Tabel_ppn_m- et_draagve- rmogens_.pdf	Tabel ppn met draagvermog- ens.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken	31-5-2022
boringen_juli_a- ug_2021_- _DAN268_DEF- _.pdf	Bijlage 3 Archeologie nav boringen juli aug 2021 - DAN268_DEF.pdf	Anders	13-8-2022
aar_2021_- _Memo_Huyte- rstraat_7_Delft- _.pdf	Bijlage 5 Ecologisch vleermuison- derzoek najaar 2021 - Memo Huyterstraat 7 Delft.pdf	Anders	13-8-2022
Bijlage_1_V- erkennend_- Bodemonder- zoek_.pdf	Bijlage 1 Verkennd Bodemonderz- oek.pdf	Anders	13-8-2022
Bijlage_6_W- atersleutel_.pdf	Bijlage 6 Watersleutel.pdf	Anders	13-8-2022
lijke_Onder- bouwing_Ho- tel_Leeuwe- nbrug_.pdf	20220812 Ruimtelijke Onderbouwing Hotel_Leeuw- enbrug.pdf	Anders	13-8-2022
standsadvie- s_5952939_- 28_oktober- 2021_.pdf	Bijlage 4 Welstandsadvies 5952939 28 oktober 2021.pdf	Anders	13-8-2022
zoek_Huyter- straat_7_Delft_- DAN268_DEF- _.pdf	Bijlage 2 Archeologisch Bureau Onderzoek Huyterstraat 7 Delft_DAN26- 8_DEF.pdf	Anders	13-8-2022
Tekeningeno- verzicht_21-04- 2022_.pdf	Tekeningenoverzi- cht_21-04- 2022.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken	31-5-2022

22 NOV. 2022

Datum

14-11-2022

Ons kenmerk

D2022-129829

Dossiernummer

Z2022-001676

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Delft,



M. Berger

Loco-secretaris



F.W.J. Vliet, van

Loco-burgemeester

Bijlagen:

- ☐ Toelichting op besluit
- ☐ Mededelingen
- ☐ Ruimtelijke onderbouwing

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 direct in werking. 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.

Bij een voorlopige voorziening moet er sprake zijn van een spoedeisend belang. Aan het vragen van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden (griffierechten).

22 NOV. 2022

Datum

14-11-2022

Ons kenmerk

D2022-129829

Dossiernummer

Z2022-001676

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 verbouwen en uitbreiden van het logiesgebouw op de locatie Koornmarkt 16 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 31 mei 2022. Dit hebben wij gepubliceerd op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl> en in de lokale krant "Delft op zondag".

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbesluit vanaf 29 september 2022 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 van het verlenen van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad van Delft heeft op 22 september 2022 de benodigde ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het project "Hotel Leeuwenbrug, Koornmarkt 16". De gemeenteraad heeft projecten waarbij geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen aangewezen als projecten waarbij de ontwerp verklaring van geen bedenkingen kan worden gezien als definitieve verklaring van geen bedenkingen (artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht). In onderhavige zaak zijn geen zienswijzen tegen het bouwplan bekend, derhalve kan de ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden gezien als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Inwerkingtreding

Voor de locatie is in een eerder stadium reeds een vergunning verleend, waarna de werkzaamheden zijn gestart. Naar aanleiding van bezwaar tegen deze vergunning is de eerdere vergunning ingetrokken, zijn de werkzaamheden gestaakt en is door de heer Lawerman een nieuwe aanvraag ingediend. Gezien de huidige staat van de werkzaamheden, de veiligheid van de achterliggende synagoge en oproepen vanuit de directe omgeving, zijn wij van mening dat in onderhavig geval de maatschappelijke belangen en de financiële gevolgen van het stilleggen van de werkzaamheden voor de aanvrager groter zijn dan vasthouden aan de uitgestelde inwerkingtreding. Derhalve treedt de vergunning, op grond van artikel 6.2 Wabo, direct in werking.

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 andere relevante stedenbouwkundige bepalingen) en redelijke eisen van welstand en het

22 NOV. 2022

Datum

14-11-2022

Ons kenmerk

D2022-129829

Dossiënummer

Z2022-001676

verder aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening.

Bestemmingsplan

U heeft een bouwplan ingediend voor het vergroten en veranderen van het pand op het perceel Koornmarkt 16. Dit ligt in het gebied waar de bestemmingsplannen "Binnenstad 2012" en "Facetherziening parkeren" van kracht zijn.

Bestemmingsplan Binnenstad 2012

Uw bouwplan is gesitueerd op een terrein dat volgens het bestemmingsplan bedoeld is voor "Gemengd – creatief grachtengebied". Verder geldt de medebestemming "Waarde Archeologie", deels de 'functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – hotel' en een maximale bouwhoogte van respectievelijk 12,00 en 10,00 meter.

De functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – hotel' geldt alleen ter plaatse van het bestaande hotel. Op het gedeelte van het bouwperceel waar de uitbreiding gepland is geldt geen functieaanduiding. Op dit punt is het bouwplan in strijd met de gebruiksbepalingen van het bestemmingplan.

De maximale bouwhoogte wordt respectievelijk met 0,70 en 1,00 meter overschreden en de balkons aan de kant van de Gasthuisplaats liggen buiten het bouwvlak, waardoor het bouwplan ook in strijd met de geldende bouwregels is.

De geringe afwijkingen van de bouwhoogten en de 1,20 meter uitstekende balkons vallen binnen de in het bestemmingplan opgenomen algemene afwijkingsmogelijkheid die het toelaat om maten met maximaal 10% te vergroten en het toestaat om de bestemmings- of bouwvlakken te overschrijden door o.a. balkons. Waarbij de afwijking voor de hoogte beperkt is tot 1 meter Omdat het bestemmingsplan 'Binnenstad 2012' een conserverend karakter heeft is voor de toegelaten hoogte in 2012 uitgegaan van de op hele meters afgeronde bestaande hoogten. Bij vervangende nieuwbouw is dat niet vanzelfsprekend de meest praktische hoogte en kan het zijn dat een andere hoogte beter is voor de technische uitvoerbaarheid. Daarom hebben alle bestemmingsplannen een aantal afwijkingsmogelijkheden die binnen het plan worden mogelijk gemaakt.

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

Bestemmingsplan Facetherziening parkeren

Bij het initiatief geldt tevens het bestemmingsplan 'Facetherziening Parkeren'. Een omgevingsvergunning wordt verleend, als wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren van auto's en fietsen. Dit wordt getoetst aan de 'Nota Parkeernormen 2018'.

Aangezien de parkeerbehoefte ten opzichte van de bestaande situatie afneemt is het niet nodig om een parkeeroplossing te vinden. Het parkeren van hotelgasten en personeel kan worden gefaciliteerd zoals in de huidige situatie. Het plan is in overeenstemming met het bestemmingsplan.

22 NOV. 2022

Datum

14-11-2022

Ons kenmerk

D2022-129829

Dossiernummer

Z2022-001676

Archeologie

Bij de realisatie van de vergroting en verandering van het pand zal de grond worden verstoord. Op basis van het bestemmingplan is archeologisch onderzoek vereist. Voor de aanvraag is een archeologisch bureau- en booronderzoek opgesteld (De Fuijk 2021, DAN268 concept). Uit dit onderzoek blijkt dat op deze locatie een hoge verwachting geldt voor archeologische resten uit de Late Middeleeuwen t/m Nieuwe tijd. Het advies is door ons gecontroleerd en we zijn het eens met de hierin gestelde conclusies.

Bouwbesluit 2012

De hoofdopzet van de constructie als geheel en van de hoofdonderdelen van de constructie is in voldoende mate ingediend. Deze hoofdopzet is beoordeeld. Er is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat met deze hoofdopzet kan worden voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 uit het oogpunt van veiligheid, betrekking hebbende op de sterkte van de bouwconstructie. Voor het overige heeft u in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Wel dienen op een later tijdstip nog te worden ingediend de gegevens met betrekking tot bouwveiligheid en enkele gegevens met betrekking tot brandveiligheid. Hiervoor zijn voorschriften aan de vergunning verbonden

Bouwverordening

Uw aanvraag is in overeenstemming met de bouwverordening.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie omgevingskwaliteit van Delft. De commissie is tot de conclusie gekomen dat het plan voldoet aan de Welstandsnota van Delft en heeft daarom op 23 juni 2022 een positief advies uitgebracht. Onder verwijzing naar dit advies zijn wij van oordeel dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Conclusie

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

3. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Zoals omschreven in de overwegingen bij 'Bouwen van een bouwwerk' is uw bouwplan in strijd met de bouw- en gebruiksregels uit het bestemmingsplan.

Een omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wabo worden verleend, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voor het bouwplan is de ruimtelijke onderbouwing "Hotel Leeuwenbrug" op 30 mei 2022 opgesteld. Wij beschouwen de ruimtelijke onderbouwing als motivering voor het afwijken van de ter plaatse geldende planologische regels. De ruimtelijke onderbouwing dient hierbij als ingelast en herhaald te worden gezien.

22 NOV. 2022

14-11-2022

Ons kenmerk

D2022-129829

Dossiënummer

Z2022-001676

Stedenbouwkundige motivering algemene afwijkingsregels

Hotel Leeuwenbrug neemt een markante plek in op de hoek van de Huyterstraat en naast de monumentale synagoge. Het hotel is in de loop van de tijd voorzien van verschillende dakopbouwen en -kapellen en ook hebben kozijnaanpassingen plaatsgevonden die weinig stijlvast genoemd kunnen worden.

De achterliggende voormalige school is inmiddels gesloopt, maar had zijn voorgevel met een schoolplein aan de Huyterstraat. Aan de Gasthuisplaats-zijde is of was het een nadrukkelijk vervallen gebouw, als school is het gebouw zeker sinds 1994 niet meer in gebruik. Er zijn in de loop van de tijd ingrepen en verbouwingen gepleegd, die aan het gebouw zo hun tekens hebben achtergelaten. Hotel Leeuwenbrug heeft omstreeks 1994 het schoolgebouw aangekocht om het hotel te kunnen uitbreiden maar dat is er nooit van gekomen.

Het dak van Koornmarkt 16 is in de loop van de tijd voorzien van diverse dakopbouwen en ook de raamkozijnen kennen een weinig consistente materialisering. Het bouwplan ruimt wat dat betreft de rommel op. Er wordt voor Koornmarkt 16 een eenduidig dak gerealiseerd en sloop/nieuwbouw voor het schoolgebouw. Dit is een wenselijke ontwikkeling die het beeld sterk kan verbeteren. Voor het schoolgebouw gedeelte, dat dus binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan gerealiseerd wordt, is in het bestemmingsplan een generieke maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan in 2012 is, voor dit qua bouwmogelijkheden conserverende plan, voor de toegelaten hoogte uitgegaan van de op hele meters afgeronde bestaande hoogte. Bij vervangende nieuwbouw is dat niet vanzelfsprekend de meest praktische hoogte en kan het zijn dat er net een andere hoogte beter is voor de technische uitvoerbaarheid. Vandaar dat alle bestemmingsplannen een aantal afwijkingsmogelijkheden kennen die binnenplannen worden mogelijk gemaakt. Door 11 meter toe te staan worden de gebruiksmogelijkheden noch de stedenbouwkundige kwaliteit van de omliggende gronden onevenredig aangetast. Omdat er zowel bij de school als bij het begin jaren 70 gesloopte gasthuis reeds grotere aaneengesloten gebouwen in één bouwhoogte aanwezig waren en ook het bestemmingsplan generiek 10 meter toelaat, is de verhoging tot 11 meter geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden. Het voormalige schoolplein aan de Huyterstraat creëert afstand van de school en nu het bouwplan tot de woningen aan het Huyterhof, zo'n 30 meter. Het met één meter verhogen van de bouwhoogte waar al 10 meter is toegestaan, is in een binnenstedelijke omgeving in combinatie met de ruime afstand tot de bestaande woningen aanvaardbaar.

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

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

22 NOV. 2022

Datum

14-11-2022

Ons kenmerk

D2022-129829

Dossiernummer

Z2022-001676

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" kan, op grond van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3° van de Wabo, worden verleend.

22 NOV. 2022

Datum
14-11-2022

Ons kenmerk

D2022-129829

Dossiernummer

Z2022-001676

MEDEDELINGEN

Bouwen van een bouwwerk

- 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. Zodra er iets wordt ingediend op desbetreffende dossier ontvangen wij automatisch een bericht vanuit het omgevingsloket.
- Alle meldingen en eventueel gevraagde en/of gewijzigde stukken moeten digitaal worden ingediend. Dit kan door middel van het indienen van de desbetreffende documenten of meldingen op www.omgevingsloket.nl. 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.
- De naamgeving van de documenten, die in het kader van de uitgestelde beoordeling worden ingediend, moet beginnen met UB (uitgestelde beoordeling). Dit kan als volgt worden ingediend: UB_document_datum.
- Documenten ten behoeve van een uitgestelde beoordeling dient u zodanig samenhangend en gedetailleerd uitgewerkt aan te leveren bij afdeling Bouw en Bijzonder Onderzoek van Cluster Veiligheid, dat een goede beoordeling mogelijk is. Zulks ter beoordeling van de afdeling Bouw en Bijzonder Onderzoek.
- Vereisten aan tekeningen en berekeningen: zie hoofdstuk 2, paragraaf 2.3, artikel 2.8 t/m 2.12 van de Mor.
- Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dit melden bij de minister van OCW (in deze, bij Archeologie Delft via nr. 015-2602358). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen.
- Voor de aanwezigheid in het bouwterrein en onder trottoirs, de aanleg en de aansluiting van kabels, leidingen, rioleringen, enz. dient u contact op te nemen met:
 - a. Gemeente Delft, afdeling VTH, (Stationsplein 1), Postbus 111, 2600 AC Delft (telefoon 14015);
 - b. KLIC-West (telefoon 0800-0080).
- Wij adviseren u om, voordat met de uitvoering van de werkzaamheden wordt aangevangen, nader overleg te plegen met de Arbeidsinspectie, District 4 en 5, Postbus 820, 3500 AV Utrecht (telefoon 030-2305600).

22 NOV. 2022

14-11-2022

Ons kenmerk

D2022-129829

Dossiernummer

Z2022-001676

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



**Ruimtelijke
Onderbouwing**
Hotel Leeuwenbrug Delft

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 478233.100

30 mei 2022

Ruimtelijke Onderbouwing

Hotel Leeuwenbrug Delft

projectnummer 478233.100

30 mei 2022

Opdrachtgever

Leeuwenbrug Delft B.V.

T.a.v. Olaf Lawerman

Straatweg 195

3054 AD Rotterdam

datum

30 mei 2022

beschrijving

definitief

Vrijgave

S. van Vessem



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging, bestaande situatie en begrenzing	4
1.3	Bestemmingplan	5
1.3.1	Vigerend bestemmingsplan	5
1.3.2	Afwijkingen van het bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Projectbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Nationale omgevingsvisie	11
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.1.3	Barro	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	13
3.2.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland	15
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Omgevingsvisie Delft 2040	16
3.3.2	Actualisatie hotelbeleid gemeente Delft	17
3.3.3	Beleid duurzaam bouwen	19
3.4	Conclusie	20
4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.3	Verkeer	25
4.4	Akoestiek	26
4.5	Natuur	27
4.6	Water	28
4.7	Externe veiligheid	33
4.8	Bedrijven en milieuzonering	34
4.9	Luchtkwaliteit	35
4.10	Conclusie	36
5	Uitvoerbaarheid	37
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
5.2	Economische uitvoerbaarheid	37
6	Bijlage 1 Watersleutel	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt er ingegaan op de huidige (planologische) situatie, het beoogde proces dat wordt doorlopen, de ligging van het plangebied en de benodigde afwijking van het bestemmingsplan.

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens het bestaande Hotel Leeuwenbrug aan de Koornmarkt 16 in Delft uit te breiden en te renoveren. De eigenaar van het familiehotel Leeuwenbrug is al sinds begin jaren '90 van de vorige eeuw tevens eigenaar van het voormalige schoolgebouw achter het hotel (Huyterstraat 7), dat volgens de erfpachtvoorwaarden uit 1992 bestemd is als uitbreidingslocatie voor Hotel Leeuwenbrug. Aan deze uitbreidingsintentie is in alle jaren sindsdien geen gestalte gegeven, totdat de Initiatiefnemer (de huidige eigenaar van Hotel Leeuwenbrug) de nu voorliggende plannen tot revitalisatie van Hotel Leeuwenbrug heeft laten opstellen.

Het initiatief bestaat uit de sloop van het leegstaande voormalige schoolgebouw, het uitbreiden van het hotel op de vrijkomende locatie en de renovatie van het bestaande hotel. Het oude en nieuwe gedeelte van het hotel worden volledig geïntegreerd en opnieuw ingericht. De bestaande 36 klassieke hotelkamers maken in de nieuwe situatie plaats voor 31 ruimere kamers met voorzieningen die de kamers tevens geschikt maken voor een verblijf van bijvoorbeeld enkele weken. Het initiatief speelt daarmee in op veranderende behoeften bij reizigers en beoogt in dit opzicht een nieuw concept toe te voegen aan de Delftse hotelmarkt.

De planlocatie maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad 2012" en heeft daarin de bestemming 'Gemengd – Creatief grachtengebied'. De locatie van het bestaande hotel is voorzien van de functiaanduiding 'specifieke vorm van horeca – hotel'. Dat geldt echter niet voor de uitbreidingslocatie (het voormalige schoolterrein). Het voornemen past hierdoor in functionele zin niet volledig binnen het vigerende bestemmingsplan.

Om de gewenste ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van een bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.12 lid 1, sub a onder 3. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze omgevingsvergunning dient gepaard te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin diverse (milieu)aspecten worden afgewogen. In het voorliggende document, de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning, wordt hieraan invulling gegeven.

Het bouwplan behelst op een aantal punten tevens een overschrijding de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogten en bouwvlak. Het betreft relatief beperkte overschrijdingen die binnen de grenzen vallen van de zogenaamde binnenplanse afwijkingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Deze afwijkingen kunnen worden toegestaan met toepassing van artikel 2.12 lid, sub a onder 2 Wabo, maar worden voor de volledigheid wel betrokken bij deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging, bestaande situatie en begrenzing

Het plangebied is gelegen in het centrum van Delft aan de Koornmarkt. In Figuur 1-1 is de ligging van de planlocatie weergegeven. Het huidige Hotel Leeuwenbrug ligt aan de Koornmarkt. De locatie van de voormalige school aan de Huyterstraat, waar de uitbreiding op voorzien is, ligt achter Hotel Leeuwenbrug. Aan de zuidkant van het hotel grenst een synagoge. Ten zuiden van de planlocatie is een parkeerterrein gelegen, de Gasthuisplaats.

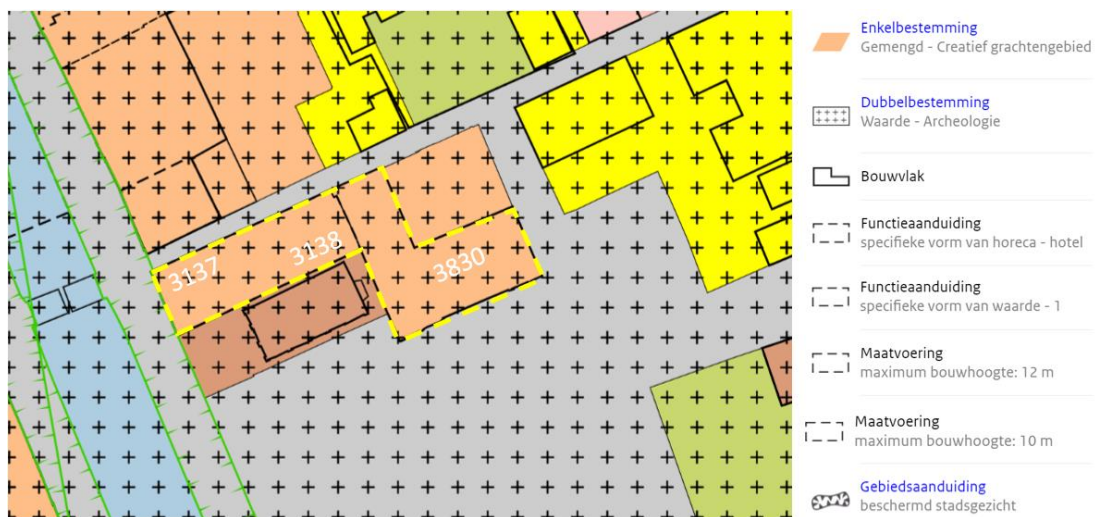


Figuur 1-1 Ligging plangebied

1.3 Bestemmingplan

1.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is het bestemmingsplan 'Binnenstad 2012' (vastgesteld op 27-06-2013) vigerend. De planlocatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd – Creatief grachtengebied', en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De planlocatie bestaat uit 3 percelen (3137, 3138 en 3830). De percelen 3137 en 3138 zijn voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – hotel'. Voor perceel 3830 geldt deze functieaanduiding niet. Alle 3 de percelen zijn voorzien van functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – 1'. Voor de percelen 3137 en 3138 geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. Voor perceel 3830 geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. De gehele planlocatie maakt onderdeel uit van gebiedsaanduiding 'beschermd stadsgezicht'.



Figuur 1-2 Uitsnede verbeelding, Bron: Ruimtelijkeplannen

1.3.2 Afwijkingen van het bestemmingsplan

Initiatiefnemer is voornemens om Hotel Leeuwenbrug, dat nu op perceel 3137 en 3138 staat, uit te breiden op de locatie van de voormalige school (perceel 3830). Hierbij is het oude schoolgebouw gesloopt en wordt op dezelfde plek nieuwbouw gerealiseerd. Tevens wordt het bestaande gebouw van Hotel Leeuwenbrug gerenoveerd.

In juli 2021 is door initiatiefnemer een omgevingsvergunning aangevraagd. De Gemeente Delft heeft op 4 november 2021 de vergunning (met kenmerk D2021-112508) verleend. Op basis van de verleende vergunning zijn de sloop- en bouwwerkzaamheden gestart. Na het starten van de sloop- en bouwwerkzaamheden heeft gemeente Delft in februari 2022 geconstateerd dat er een andere voorbereidingsprocedure doorlopen had moeten worden. Met als gevolg dat de sloop- en bouwwerkzaamheden zijn stilgelegd en de vergunningsprocedure opnieuw wordt doorlopen, dit maal met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca'

Voor percelen 3137 en 3138 geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca', dit maakt een hotelfunctie mogelijk. Perceel 3830 heeft deze functieaanduiding niet. Hierdoor is het uitbreiden van het hotel op dit perceel in strijd met het bestemmingsplan 'Binnenstad 2012'.

Maximum bouwhoogte

Voor perceel 3830, waar nu het oude schoolgebouw staat, geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het nieuwe hotelgebouw wordt 11 meter hoog ten opzichte van het peil, zoals dat in het bestemmingsplan wordt gedefinieerd¹. Hiermee wordt de maximale bouwhoogte met 1 meter overschreden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijking zoals bedoeld in art. 28.1 lid 1, sub a, van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2012'. Hierbij geldt dat hoogtematen met maximaal 1 meter mogen worden overschreden.

Van deze afwijkingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt, indien onderbouwd wordt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. de stedenbouwkundige kwaliteit;
3. de cultuurhistorische waarden;
4. en de verkeersafwikkeling ter plaatse.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken blijven intact, zie paragraaf 2.2. De stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet aangetast. Een gebouw met een bouwhoogte van 11 meter (t.o.v. het peil) past binnen de omgeving. Voor meerdere percelen in de omgeving (inclusief het aangrenzende perceel) geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. Hierdoor is een gebouw van 11 meter hoog passend in de omgeving. Hiermee is de afwijking van de bouwhoogte gering en zal de nieuwe hoogte, anders dan een verandering van het uitzicht, geen merkbaar effect hebben op de omliggende panden en het gebruik daarvan. In paragraaf 4.2 is beschreven dat er geen aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarden. In paragraaf 4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat met de beoogde ontwikkeling geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersafwikkeling ter plaatse. De toepassing van de afwijkingsbevoegdheid ten aanzien van de bouwhoogte heeft verder geen effecten op de verkeersafwikkeling ter plaatse. Door de bouwhoogte worden geen zichtlijnen voor het verkeer belemmerd.

Bouwwlak

De zes balkons die aan de nieuwbouw aan de zijde van de Gasthuisplaats worden gerealiseerd (maximaal 1,20 meter diep) overschrijden (gedeeltelijk) de grens van het op de verbeelding bij het bestemmingsplan aangeduide bouwwlak.

¹ Op de bouwtekeningen staat een hoogte van 11,40 m ten opzichte van het vloerpeil van het gebouw, maar de vloer waaraan gerefereerd wordt, ligt 0,40 m lager dan het peil zoals dat in het bestemmingsplan is gedefinieerd.

Nu de overschrijding minder dan 1.20 meter bedraagt kan ook op dit punt gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijking zoals bedoeld in art. 28.1 lid 1, sub a, van de regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2012' (zie categorie 5 in artikel 28.1 lid 1, sub a). En ook op dit punt geldt dat de balkons geen beperking opleveren van de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen, onbebouwde Gasthuisplaats (in gebruik als parkeerterrein). De balkons zijn een integraal onderdeel van het door de welstandscommissie al eerder goedgekeurde ontwerp en maken alleen al gezien de situering naast het parkeerterrein geen inbreuk stedenbouwkundige of cultuurhistorische kwaliteit of waarden op de stedenbouwkundige kwaliteit. Ook de verkeersafwikkeling ter plaatse is niet in het geding.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie van de omgeving waarin de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het relevante beleid op zowel rijks, provinciaal- als gemeentelijk niveau. Daarna is de beoogde ontwikkeling in hoofdstuk 4 getoetst aan diverse milieuaspecten en randvoorwaarden. Tot slot is in hoofdstuk 5 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project.

2 Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de planlocatie, welk proces er tot nu toe heeft plaatsgevonden, hoe het planvoornemen uiteindelijk ingepast gaat worden en verder vorm gaat krijgen.

2.1 Huidige situatie

In het noordwestelijke deel van de planlocatie ligt het huidige Hotel Leeuwenbrug. Met 36 hotelkamers is het een van de 14 kleinere (familie)hotels in de binnenstad van Delft. Het huidige hotel is erg gedateerd en toe aan renovatie. Aan de oostkant van het hotel grenst het voormalige schoolgebouw, dat al sinds eind jaren 80 leeg staat. Beide gebouwen zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten. Het oude schoolgebouw is inmiddels gesloopt en de twee bovenste etages van het oude hotelgebouw zijn verwijderd. Tevens is het casco van het oude hotelgebouw gestript. In de huidige situatie kunnen bezoekers van het hotel parkeren op het parkeerterrein van Gasthuisplaats.

Hieronder volgen enkele afbeeldingen van de huidige situatie:



Figuur 2-1 Huidige situatie (planlocatie met stippellijnen aangegeven, schoolgebouw is inmiddels gesloopt)



Figuur 2-2 Vooraanzicht bestaand Leeuwenbrug Hotel



Figuur 2-3 Zuidzijde voormalig schoolgebouw (inmiddels gesloopt)



Figuur 2-4 Oostzijde voormalig schoolgebouw (inmiddels gesloopt)



Figuur 2-5 Situatie februari 2022, oud schoolgebouw gesloopt en hotel casco gestript



Figuur 2-6 Situatie maart 2022: fundering geplaatst, oud schoolgebouw gesloopt en bovenste 2 etages van hotelgebouw verwijderd

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie biedt het nieuwe Hotel Leeuwenbrug in totaal 31 hotelkamers aan. Dit zijn 5 hotelkamers minder ten opzichte van het huidige Hotel Leeuwenbrug. De achterliggende school is volledig gesloopt en op dezelfde plek wordt nieuwbouw gerealiseerd. Het bestaande hotel wordt volledig gerenoveerd. Beide delen worden zo opgebouwd dat het één geheel vormt (1 hoofd entree, gedeelde installaties, 1 receptie, 1 fitness, 1 tuin etc).

Het hotel voorziet in de toekomstige situatie in 31 volledig ingerichte luxe appartement hotelkamers, die groter zijn dan een standaard hotelkamer. In oppervlakte variëren de hotelkamers tussen de 30 en 80 m². Iedere hotelkamer beschikt naast een slaapgedeelte en badkamer over een eigen keukentje, zitgedeelte en werkplek. Tevens wordt ook een professionele Gym/Fitness en gezamenlijke werkruimte gerealiseerd. Sommige hotelkamers worden voorzien van een balkon of dakterras. Het toekomstig hotel voorziet niet in een horecaterras, restaurant of bar.

In de nieuwe, aangepaste opzet richt Hotel Leeuwenbrug zich in aanvulling op het traditionele toerisme (verblijven vanaf 1 nacht tot 1 week) tevens nadrukkelijk op logiesverstrekking aan de (zakelijke) reiziger die elders hoofdvverblijf heeft maar enkele weken of maanden in Delft verblijft vanwege tijdelijke werkzaamheden bij bijvoorbeeld de TU Delft of een van de andere grote bedrijven in Delft (IKEA, DSM). Short Stay verblijf: de verblijfsduur zal variëren van één nacht tot enkele weken/maanden, Er wordt aldus nadrukkelijk mede gericht op Short Stay verblijf waarbij de verwachte gemiddelde verblijfsduur 17 nachten zal bedragen. Het hotelconcept sluit daarbij aan bij de actuele ontwikkelingen en behoeften op de hotelmarkt en voorziet in een hotelconcept dat in Delft nog niet in deze vorm aanwezig is.

De initiatiefnemer heeft bij de ontwikkeling van de plannen nauwkeurig aandacht besteed aan de inpassing van het bouwplan in de omgeving, waarbij in het bijzonder acht is geslagen op de cultuurhistorische waarde en het aanzicht van de synagoge.

Het hotel grenst aan de zuidzijde aan een synagoge. Gedurende het ontwerpproces zijn de uitgangspunten en ideeën meerdere malen met het bestuur van de synagoge besproken. In overleg met het bestuur van de synagoge zijn (bouw)kundige maatregelen getroffen om de veiligheid van de synagoge en haar bezoekers te kunnen waarborgen. De synagoge altijd onderdeel geweest van de gevelwand langs de Koornmarkt in Delft en is ook altijd ingesloten geweest tussen bouwvolumes. Het bouwplan voor Hotel Leeuwenbrug verandert in dit opzicht niets aan het aanzicht van de synagoge vanaf de Koornmarkt. Doordat de daklijn en de bouwhoogte van het bestaande hotel en de uitbreiding echter strakker en eenvormiger worden, wordt ten aanzien van het zicht op de kenmerkende voorgevel van de synagoge een rustigere achtergrond gecreëerd waardoor het beeld van de synagoge ten opzichte van de oude situatie in zoverre wordt versterkt. Eind 2021 heeft het bestuur van de synagoge op basis van de bouwplannen een risico analyse laten uitvoeren door de veiligheidsdienst om na te

gaan of de bouwplannen de huidige situatie negatief beïnvloeden. Uit de resultaten blijkt dat er van de bouwplannen geen verhoogd risico uitgaat.

In meer algemene zin geldt in de vergelijking van de oude situatie (Figuur 2-1 t/m 2-6) en de nieuwe situatie (Figuur 2-7 t/m 2-10) dat het beeld van het hotel vanuit de omgeving aanmerkelijk rustiger en eenduidiger wordt. Met het ontwerp is gestreefd naar de realisatie van één enkele heldere, verbindende kap met één doorlopende bouwhoogte in plaats van het voorheen nogal rommelige daklandschap dat is ontstaan als gevolg van het samenvoegen van bouwdelen. In het ontwerp van de nieuwbouw van de voormalige school is aan de kant van de oude school is dit rustigere beeld doorgetrokken, waarbij voor de bouwvolumes is aangesloten bij de historisch aanwezige getrapte goot/bouwhoogte lijnen. Het hoogste punt is gesitueerd ter plaatse van de open ruimte van het voormalige schoolplein (en daarmee op de grootste afstand van de bestaande bebouwing). De voorgestelde volumes en bouwhoogten sluiten op deze manier aan bij de aanwezige bebouwing in de omgeving, waarmee een goede stedenbouwkundige inpassing is gewaarborgd.

Hierna volgen enkele impressiebeelden van de toekomstige situatie.



Figuur 2-7 Impressiebeeld Hotel Leeuwenbrug vanaf Koornmarkt



Figuur 2-8 Impressiebeeld Hotel Leeuwenbrug vanaf Gasthuisplaats



Figuur 2-9 Impressiebeeld Hotel Leeuwenbrug



Figuur 2-10 Impressiebeeld balkon Hotel Leeuwenbrug

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het projectgebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het projectgebied hierop aansluit.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Toetsingskader

De Nationale Omgevingsvisie (Novi) is een van de kerninstrumenten van de nieuwe Omgevingswet die het Rijk na inwerkingtreding van die wet (naar verwachting in 2023) gaat gebruiken. De Novi bevat het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving en is onder andere de opvolger van de SVIR. In de zomer van 2019 is het ontwerp van de Novi gepubliceerd. Dat ontwerp wordt van 20 augustus 2019 tot en met 30 september 2019 ter inzage gelegd. Op 11 september 2020 is de Novi vastgesteld door de ministers die verantwoordelijk zijn voor de Novi. Na vaststelling van de Novi is deze in het najaar van 2020 in werking getreden.

De ambities van het Rijk met betrekking tot de fysieke leefomgeving zijn in de Novi uitgewerkt in de volgende prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op basis van deze prioriteiten worden door het Rijk en de decentrale overheden beleidskeuzes gemaakt. Een van de afwegingsprincipes bij het maken van die keuzes is dat bij de afweging de kenmerken en identiteit van een gebied centraal staan. Werken met de Omgevingswet (en dus met de Novi) vraagt ook om een overheid die samenwerkt met de samenleving, de opgaven centraal stelt, gebiedsgericht werkt en permanent en adaptief bezig is met opgaven in de fysieke leefomgeving.

Toetsing en conclusie

De vier ambities van de NOVI zijn aan de hand van beleidskeuzes nader vormgegeven. De voorgenomen ontwikkeling van Hotel Leeuwenbrug sluit aan op beleidskeuze 2.4. van Prioriteit 2 'Duurzaam economisch groeipotentieel'

Prioriteit 2 Duurzaam economisch groeipotentieel

Beleidskeuze 2.4 Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een onderscheidend en aantrekkelijk vestigingsklimaat

In deze beleidslijn wordt ingezet op het stimuleren van de leefomgeving om een aantrekkelijk dynamisch vestigingsklimaat te bieden voor economische activiteiten en hoogopgeleiden. Hierin is niet alleen een belangrijke rol weggelegd voor kennisinstellingen, startups en creatieve broedplaatsen. Aantrekkelijke (ontmoetings-)plaatsen en voorzieningen in de stad spelen ook een belangrijke, stimulerende, rol in het vormen en behouden van een dergelijk vestigingsklimaat.

Met de beoogde ontwikkeling van Hotel Leeuwenbrug komt er een nieuw, uniek, hotelconcept in de binnenstad van Delft. De kamers zijn zo ingericht dat gasten voor een langere periode (gemiddeld c.a. 17 dagen) in het hotel kunnen verblijven. Dit concept is aantrekkelijk voor hoogopgeleiden die voor een langere tijd in Delft moeten verblijven maar te kort om zich hier te vestigen. Daarmee biedt Hotel Leeuwenbrug een mooie aanvulling op het bestaande aanbod in verblijfplaatsen en draagt het hiermee bij aan de aantrekkelijkheid van het vestigingsklimaat in Delft.

De beoogde ontwikkeling sluit aan op een van de doelstellingen van de NOVI en is hierdoor overeenkomstig met het gestelde in de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

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

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Toetsing en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het terugbrengen van 36 hotelkamers naar 31 kamers. In de nieuwe situatie komen er dus geen hotelkamers bij. Doordat er geen kamers worden toegevoegd wordt er niet voorzien in een nieuwe stedelijke voorziening. Daarom is er geen toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking benodigd. De voorgenomen ontwikkeling is daarom niet strijdig met het gestelde in de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Barro

Toetsingskader

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden (Stb. 2011, 391). Het Barro regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voorbeelden van onderwerpen van nationaal belang betreffen: project

Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, en defensie (met uitzondering van radar).

Toetsing en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen van deze belangen. Het uitbreiden van het Leeuwenbrug Hotel is niet strijdig met de uitgangspunten uit het Besluit algemene regels en ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Toetsingskader

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd. De Omgevingsverordening geeft concrete uitwerking van dit beleid door middel van regels. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities.

Richtinggevende ambities

In de Omgevingsvisie zijn de volgende zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

1. Naar een klimaatbestendige delta
Het inrichten van de fysieke leefomgeving op een manier waarop deze klimaatbestendig blijft. Voorbeelden daarvan zijn: meer ruimte bieden aan water en het rekening houden met de impact van klimaatverandering bij nieuwe ruimtelijke projecten.
2. Naar een nieuwe economie: the next level
De stap naar een circulaire economie in 2050, met grote gevolgen voor onder andere het haven-industrieel complex en de glastuinbouw. Er wordt ingezet op bijvoorbeeld digitalisering en een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving.
3. Naar een levendige meerkernige metropool
De stap naar een gezonde, sociale en duurzame samenleving. Er moet een fors aantal woningen worden gerealiseerd en de woonvoorraad dient te worden verduurzaamd. Ook zullen steden met elkaar verbonden moeten worden tot één metropolitaan gebied. In dit gebied wordt ingezet op het versterken van het leef- en vestigingsklimaat.
4. Energievernieuwing
Zuid-Holland wil de fossiele bronnen vervangen door hernieuwbare bronnen. Er worden maatregelen genomen om energie te besparen en het gebruik van aardgas drastisch te verminderen. Ook wordt ingezet op innovatie: nieuwe mogelijkheden voor energiegebruik uit wind, zon, biomassa, water en aardwarmte.
5. Best bereikbare provincie
De provincie moet optimaal verbonden zijn en blijven met regionale, landelijke en internationale centra. Er worden verkeersknelpunten aangepakt en de mobiliteitssector kan schoner worden gemaakt en verduurzamen. Ook wordt ingezet op OV, gebruik van de fiets en vervoer over water.
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving
Een groene leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefstijl van de inwoners van de provincie, maar het landschap en de biodiversiteit staat ook onder druk door het groeiend aantal inwoners, economische ontwikkeling en klimaatverandering. De kwaliteit van de leefomgeving kan worden versterkt door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien.

Naast de zes ambities stelt de provincie in de omgevingsvisie 12 provinciale opgaven voor de omgevingskwaliteit vast. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale opgaven voor de omgevingskwaliteit zijn: Landschap en cultuurhistorie, Gezondheid en veiligheid, Natuur en recreatie, Ruimte en verstedelijking (de bebouwde ruimte beter benutten), Wonen, Bodem en ondergrond, Cultuurparticipatie en bibliotheken, Klimaatadaptie, Zoetwater en drinkwater, Bereikbaarheid, Regionale economie en Energievoorziening.

Ook het voormalige programma Ruimte 2014 (geconsolideerde versie 15 februari 2019) en de voormalige Kwaliteitskaart (alle lagen) uit de Visie ruimte en mobiliteit 2014 (geconsolideerde versie 15 februari 2019) zijn onderdeel van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland. Zij bevatten een locatiespecifieke of programmatische invulling en operationalisering van de ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Om aan te geven wat de provincie verstaat onder gebiedskwaliteit is een integrale Kwaliteitskaart opgenomen in de Omgevingsvisie. Deze integrale Kwaliteitskaart is opgebouwd uit dezelfde vier lagen als de kwaliteitskaart uit de Visie ruimte en mobiliteit 2014:

1. Laag van de ondergrond. De grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen.
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen. De laag van het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut.
3. Laag van de stedelijke occupatie. De steden en dorpen en hun onderlinge netwerken.
4. Laag van de beleving. De identiteit en (recreatieve) beleving.

De kwaliteitskaart bevat de belangrijkste kenmerken (richtpunten) van een gebied. Karakteristiek voor Zuid-Holland zijn de delta-, veen-, rivieren- en kustlandschappen. Deze moeten herkenbaar blijven. Een richtpunt beschrijft hoe de provincie Zuid-Holland kwaliteit van een gebied bij nieuwe ontwikkelingen wil behouden of versterken. Bij aanpassingen in het landschap moet rekening gehouden worden met deze richtpunten. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt is in ieders belang.

Per laag is een aantal specifieke richtpunten aangegeven waar bij de ontwikkeling van een gebied rekening moet worden gehouden. Uitgangspunt daarbij is dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, zolang er sprake is van behoud of versterking van de gedefinieerde ruimtelijke kwaliteit in de Kwaliteitskaart (ja, mits-beleid). Dit beleid geldt zowel voor het stedelijk als het landelijk gebied.

De ontwikkeling van hotel Leeuwenbrug is een stedelijke ontwikkeling. Ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen is er een verstedelijkingsstrategie in de omgevingsvisie opgenomen. Hierin is het volgende gesteld:

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

De provincie hanteert in haar Verstedelijkingsstrategie de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving.

Toetsing

De ontwikkeling van hotel Leeuwenbrug past in het beleid van de Omgevingsvisie. Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling met een zeer geringe invloed gelet op de ambities van de provincie. Het initiatief

betreft een verbouwing van bestaande panden in het stedelijke gebied en maakt het hotel tot een aantrekkelijke plek om te verblijven. Daarmee draagt het initiatief bij aan de opgaven voor ruimte en verstedelijking en regionale economie. Meer specifiek voor de verstedelijkingsstrategie is hieronder een nadere toets uitgevoerd.

Bouw naar behoefte

Met de beoogde ontwikkeling wordt een uitzonderlijk en uniek hotelconcept dat nog niet in de Delftse markt bestaat gerealiseerd. Er wordt nadrukkelijk op Short Stay verblijven gericht. Dit is een sterk opkomende markt binnen de hotelserie, dat in Delft momenteel niet professioneel aanwezig is en waar wel behoefte naar is.

Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgezicht

Het plangebied ligt in de binnenstad van Delft, wat onderdeel is van het beschermd stadsgezicht. Er wordt dus gebouwd binnen bestaand stads-/dorpsgezicht.

Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterkt langzaam vervoersrelaties

Het plangebied is georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer, doordat het op circa 5 minuten afstand van Station Delft ligt.

Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Delft, nabij station Delft en hiermee binnen de stedelijke agglomeratie. Hiermee wordt het netwerk van stedelijke centra en knooppunten benut.

Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving

In paragraaf 3.3.3. is beschreven hoe rekening is gehouden met duurzaamheid bij de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die aansluit bij het stedelijke karakter en de beleidsuitgangspunten van de provincie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Toetsingskader

Per 1 april 2019 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de Omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. In de verordening van Provinciale Staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

Toetsing

Vanuit de omgevingsverordening zijn regels ten aanzien van regionale wateren (kaart 4), structuur en begrenzing van kantoorlocaties (kaart 10), woningbouw en parkeernormen voor sociale huurwoningen en stationsomgevingen (kaart 22). Aangezien geen kantoren worden gerealiseerd, woningbouw wordt toegevoegd, parkeerplaatsen voor sociale huurwoningen en stationsomgevingen worden gerealiseerd en geen regionale wateren worden gedempt of extra verharding wordt toegevoegd, vormen deze aanduidingen geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Delft 2040

Toetsingskader

In de 'Omgevingsvisie Delft 2040' wordt een beschrijving gegeven van het toekomstbeeld wat Delft graag wilt bereiken als stad in 2040. De Omgevingsvisie geeft op hoofdlijnen de gewenste ontwikkeling weer van de omgeving waarin wordt gewoond, gewerkt en de vrije tijd wordt doorgebracht. Om dit voor elkaar te krijgen moeten er nu al belangrijke keuzes worden gemaakt, zodat Delft een stad blijft waar mensen zich thuis voelen. In de Omgevingsvisie zijn deze keuzes voor de toekomst beschreven. De visie is vormgegeven op basis van de Delftse koers in 6 opgaven:

1. Delft als stad van innovatie en technologie;
2. Historie, innovatie en creativiteit kleurt cultuur en toerisme in Delft;
3. Delft waar het goed en gezond leven is; sterke en leefbare wijken;
4. Duurzaam Delft, is klaar voor de toekomst;
5. Delft met voorzieningen voor iedereen;
6. Delft bereikbaar

Daarnaast is de Koers per deelgebied vastgelegd, hierin is onderscheid gemaakt tussen de volgende vier deelgebieden:

1. Historische binnenstad en Nieuw Delft;
2. Wijken;
3. Kennis, - innovatie en technologiegebieden;
4. Groene vensters en buitengebieden

Het gebied bevindt zich in de historische kern van Delft, dit valt onder deelgebied 1 'Historische binnenstad en Nieuw Delft'. Daarnaast zijn opgave 2 'Historie, innovatie en creativiteit kleurt cultuur en toerisme in Delft' en opgave 5 'Circulaire economie' van de Delftse koers relevant voor de opgave. Voor dit deelgebied en deze opgave zijn bepaalde ambities en doelen opgesteld. Onder Toetsing wordt uiteengezet hoe de opgave passend is binnen dit deelgebied en onder de ambities

Toetsing

Deelgebied 1: Historische binnenstad en Nieuw Delft

Binnen het bijbehorende afwegingskader bij dit deelgebied zijn standpunten over de koers ingenomen. Hierin wordt het volgende, dat relevant voor het plangebied is, gesteld:

- *"In het centrum zetten we vol in op cultuur. We versterken en behouden de erfgoedwaarden van de historische binnenstad. Met Nieuwe Delft vertellen we een nieuw verhaal passend bij de kernwaarde technologie, innovatie en creativiteit. Voor toerisme blijft het centrum een belangrijke trekker."*
- *"De historische binnenstad is het decor voor cultuurvoorzieningen. Voorzieningen met betrekking tot zorg, onderwijs, welzijn en sport versterken we kwalitatief maar we zetten in het centrum niet op de kwantiteit"*

Met de ontwikkeling wordt er voorzien in een unieke aanvulling op het toeristisch aanbod, tevens is het vernieuwde pand zorgvuldig ingepast binnen de erfgoedwaarden van de historische binnenstad. Daarnaast wordt er met de beoogde ontwikkeling voorzien op een kwalitatieve verbetering van Hotel Leeuwenbrug en niet op een kwantitatieve toevoeging van het aanbod. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op de ambities voor het deelgebied.

Opgave 2: Historie, innovatie en creativiteit kleurt cultuur en toerisme in Delft

Binnen dit deelgebied wordt er ingezet op waardevol toerisme voor een gebalanceerde groei

De ontwikkeling van het plan voorziet in een unieke toevoeging aan het toerisme-aanbod. Daarnaast is er veel aandacht besteedt aan een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing. Hierdoor sluit het pand uitstekend aan

op de dynamische, historische setting en laagbouw die de boventoon voert binnen het woonmilieu van de historische binnenstad.

Opgave 4: Duurzaam Delft is klaar voor de toekomst

In delft ligt er verschillende opgaven in het kader van het duurzaamheid. Deze opgaven liggen verspreid over onder andere, circulariteit, klimaatadaptatie en energietransitie. Binnen het plan is hier ook aandacht aan besteedt, dit komt naar voren in de toetsing van de kaders van 'beleid duurzaam bouwen' in paragraaf 3.3.3.

Conclusie

De herontwikkeling van Hotel Leeuwenbrug past binnen de kaders van de Omgevingsvisie Delft 2040.

3.3.2 Actualisatie hotelbeleid gemeente Delft

Toetsingskader

De gemeente Delft heeft op 9 februari 2021 een geactualiseerde beleidslijn vastgesteld ten aanzien van hotelontwikkelingen in Delft.

Het huidige hotelbeleid in Delft dateert uit 2017 en is opgesteld om een gezonde balans tussen vraag en aanbod van het aantal hotels/hotelkamers in Delft te kunnen waarborgen. Op basis van de geprognosticeerde ontwikkeling van de vraag (zowel toeristisch als zakelijk) werd er in vanuit gegaan dat de omvang van de hotelmarkt met ongeveer 30% (ong. 225 kamers) kon groeien in de periode van 2016 tot 2021. Omdat een uitbreiding van het kameraanbod met 400 kamers (vooral in de Spoorzone) werd voorzien, werd met de realisatie van die initiatieven de beschikbare marktruimte al ver overstegen, wat leidde tot een terughoudende beleidslijn.

De gemeente heeft eind 2019 Bureau Stedelijke Planning (BSP) opdracht gegeven om een nieuwe marktruimteverkenning uit te voeren. Verschillende ontwikkelingen in de toeristische sector gaven op dat moment ook aanleiding om de huidige beleidslijn te heroverwegen. Er was sprake van een groeiend aantal nationale en internationale bezoekers waardoor landelijk een groeiende vraag naar overnachtingsmogelijkheden ontstond. Daarnaast wint de tijdelijk verhuur van woningen, zoals Airbnb, aan populariteit - al bleef het aanbod in Delft stabiel - en ontstond er een groeiende vraag naar nieuwe concepten die zich richten op 'extended stay' (een verblijf dat langer is dan het gemiddelde hotelbezoek. Er was daarom behoefte aan een geactualiseerd beeld van de marktruimte op de Delftse hotelmarkt met een onderbouwde doorkijk naar de ontwikkeling van de hotelmarkt voor de komende jaren. Het rapport van BSP is in november 2020 beschikbaar gekomen en heeft geleid tot de vaststelling van de geactualiseerde beleidslijnen in februari 2021.

Marktruimteverkenning op hoofdlijnen

Uit het rapport van BSP blijkt dat het nationale en internationale toerisme in Nederland voor de coronacrisis groeide. Ook de prognoses opgesteld door het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen (NBTC) liet een aanzienlijke groei zien tot 2030. Verwacht werd dat die groei ook van invloed zou zijn op de Delftse hotelmarkt. De effecten van de coronacrisis zijn zichtbaar en hebben een grote impact gehad op de bezettingsgraad van hotels. Zowel het toeristisch/recreatief als zakelijk bezoek aan Delft lagen bijna volledig stil. De effecten van de crisis - voor zover bekend en in te schatten op het moment van de oplevering van de verkenning in november 2020 - zijn door BSP meegenomen in hun advies.

Het rapport van BSP vermeldt dat de coronacrisis een groeiende behoefte heeft laten zien aan hybride en flexibele concepten, waarin allerhande vormen van verblijf gecombineerd wordt met werken. Een hybride concept biedt meer flexibiliteit en betere exploitatiemogelijkheden. Wanneer een bepaalde functie terugvalt kan dat worden opgevangen door een andere functie. Zo kan er met het wegvallen van de vraag naar korte overnachtingen (zoals dat in 2020 gebeurde) worden teruggevalen op short stay. Dit zorgt volgens BSP niet alleen voor een beter ondernemersklimaat, maar ook leegstand wordt hierdoor mogelijk voorkomen.

BSP heeft op basis van hun onderzoek drie scenario's opgesteld, met in ieder scenario een andere groeiverwachting:

- Basis-scenario - groei 2,7% per jaar (gebaseerd op meest voorzichtige groeiverwachting van het NBTC).
- Midden-scenario - groei 5,0% per jaar (gebaseerd op de historische groei in Delft).
- Hoog-scenario - 7,0% per jaar (ambitieuze groeiverwachting).

In het hoog-scenario, uitgaande van een ambitieuze groeiverwachting ontstaat de eerste marktruimte voor nieuwe hotelontwikkelingen in 2027. Datzelfde geldt voor het midden-scenario, zij het dat hier sprake is van een beperktere ruimte. In het basis-scenario ontstaat de eerste marktruimte voor nieuwe hotelontwikkelingen in 2030.

BSP heeft op basis van haar bevindingen in 2020 geadviseerd om de komende jaren pas op de plaats te maken wat betreft nieuwe hotelontwikkelingen en alleen mee te werken aan optimalisatieplannen van gevestigde hotels en kleinschalige initiatieven. Op de iets langere termijn zouden nieuwe hotelontwikkelingen bij voorkeur aanvullend zijn aan het bestaande aanbod, in de zin dat deze voorzien in een concept dat in Delft nog niet aanwezig is.

Beleidslijn hotelontwikkelingen Delft tot en met 2024

Het advies van BSP is door de gemeente Delft grotendeels overgenomen en vertaalt naar geactualiseerde beleidslijnen. B&W hebben daarbij in afwijking van het advies van BSP ook op korte termijn wel ruimte willen laten voor vernieuwende hotelinitiatieven die voorzien in een concept dat in Delft nog niet aanwezig is. Op basis van het besluit van 9 februari 2021 hanteert de gemeente tot eind 2024 de volgende uitgangspunten ten aanzien van hotelinitiatieven:

1. In principe geen medewerking verlenen aan nieuwe initiatieven voor hotelontwikkelingen;
2. Bij uitzondering ruimtelijk medewerking verlenen aan nieuwe initiatieven als er sprake is van een uitzonderlijk en uniek nog niet in de Delftse markt bestaand hotelconcept dat aantoonbaar een duidelijke meerwaarde voor de stad en zijn bezoekers oplevert;
3. Medewerking verlenen aan beperkte uitbreidingen - van maximaal 10 kamers - van bestaande kleinschalige (familie)hotels, vooral gericht op het in stand houden van het kwetsbare aanbod van kleinschalige (familie)hotels. Deze beleidslijn wordt in 2024 heroverwogen, tenzij ontwikkelingen in de hotelsector of de toeristische sector in zijn algemeenheid aanleiding geven dat eerder te doen.

Toetsing

Het plan van de initiatiefnemer behelst niet de ontwikkeling van een nieuw hotel, maar de uitbreiding en modernisering van een bestaand hotel. Met de boogde ontwikkeling wordt de oppervlakte van hotel Leeuwenbrug uitgebreid, maar het aantal kamers gereduceerd (van 36 naar 31 hotelkamers). Om het oude kleinschalige (familie)hotel Leeuwenbrug beter te laten aansluiten bij de eisen van deze tijd - en het hotel zo ook weer toekomstbestendig te maken - wordt de uitbreiding en renovatie conform het hotelbeleid benut om een hotelconcept te introduceren dat nieuw is en past bij de behoefte van zowel de zakelijke als toeristische reiziger.

Met de beoogde ontwikkeling worden geen standaard hotelkamers gemaakt. Er is gekozen om 31 volledig ingerichte (luxe) hotelkamers, die groter zijn dan een standaard hotelkamer, te realiseren. De oppervlakte van de toekomstige kamers varieert tussen de 30 en 80 m². Iedere kamer beschikt naast een badkamer en een slaappedeelte over een eigen keukentje, zitgedeelte en een werkplek.

De inrichting van deze ruimere, in grootte variërende kamers maakt het concept van Hotel Leeuwenbrug flexibeler. Naast de mogelijkheid van een verblijf van één of enkele nachten wordt aan reizigers aldus ook de optie geboden om wat langer in het hotel te verblijven. Op deze manier wordt het hotel in aanvulling op het traditionele toerisme aantrekkelijk voor logiesverstrekking aan (zakelijke) reizigers die bijvoorbeeld tijdelijk in Delft verblijven vanwege een uitwisseling/tijdelijke opdracht bij de TU Delft of een van de andere grote bedrijven in Delft zoals IKEA of DSM. Dit kunnen reizigers zijn die voor een aantal weken of maanden in Delft verblijven en die al dan niet in weekenden heen en weer reizen naar hun hoofdverblijf elders.

In de nieuwe, aangepaste opzet richt Hotel Leeuwenbrug zich in aanvulling op het traditionele toerisme tevens nadrukkelijk op Short Stay verblijf: de verblijfsduur zal variëren van één nacht tot enkele weken/maanden, waarbij de verwachte gemiddelde verblijfsduur gezien de ervaringen in andere steden 17 nachten bedraagt. Short Stay is een zeer sterk opkomend concept binnen de hotelmarkt, dat in Delft momenteel niet in deze vorm aanwezig is. Alleen The Student Hotel biedt beperkte accommodaties met eigen voorzieningen, maar deze formule is anders dan Hotel Leeuwenbrug specifiek gericht op internationale studenten en hun families.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling is er gelijktijdig sprake van een uitbreiding en versterking van een bestaand kleinschalige (familie)hotel en van de introductie van een uitzonderlijk en uniek hotelconcept dat nog niet in de Delftse markt bestaat. Daarbij wordt het aantal kamers in de toekomstige situatie gereduceerd. De beoogde ontwikkeling past hiermee binnen het (geactualiseerde) hotelbeleid van de gemeente Delft.

3.3.3 Beleid duurzaam bouwen

Toetsingskader

Het gemeentelijk duurzaam bouwen beleid geeft op gebouwniveau ambities voor verantwoord materiaalgebruik, waterbesparing, gezondheid en flexibel ruimtegebruik. Voor het thema energie zijn de ambities in de nota Delft energieneutraal 2050 vastgelegd. Deze ambities worden voor specifieke periodes vormgegeven door tussentijdse doelstellingen. Op dit moment zijn er tussentijdse doelstellingen voor 2020 en 2030. Voor 2030 is de volgende tussendoelstelling vastgesteld:

1. 50% CO₂-emissiereductie ten opzichte van 1990
2. Het aandeel duurzame energie bedraagt minimaal 25% van het totale Delftse energiegebruik.
3. We gebruiken 50% minder energie dan in 1990.

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

De gemeentelijke GPR ambities worden periodiek aangescherpt als gevolg van landelijke ontwikkelingen en aanscherping van wet- en regelgeving en de doelstellingen per ruimtelijke ontwikkeling worden in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling wordt er vooral een bijdrage geleverd op punt 3 van de tussendoelstelling, het verminderen van het energiegebruik. Indirect wordt hiermee ook een bijdrage geleverd aan punt 1, de reductie van CO₂. Daarnaast zijn er andere maatregelen in onderstaand stuk opgenomen die ook een bijdrage leveren aan duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit, maar niet terugkomen in de nota Delft energieneutraal 2050 :

- Zowel het bestaande hotel als de uitbreiding worden volledig gasloos uitgerust.
- Klimatiseren gebeurt centraal door een VRF-systeem, welke centraal gestuurd wordt, waardoor alleen de kamers verwarmt worden die in gebruik zijn;
- Isolatiewaarden zijn zo veel mogelijk gericht op de eisen die gesteld worden voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) aan nieuwbouw woningbouw. De BENG eisen stellen bouwregels voor de maximale energiebehoefte, het fossiele energiegebruik en de opwek van hernieuwbare energie van gebouwen;
- Het gebouw is voorzien van zonwering aan de kanten met middagzon om opwarming te voorkomen;
- Het voormalige schoolplein wordt voorzien van bomen, vergroening en waterdoorlatende bodem. Tevens wordt gevelgroen op verschillende kanten van het gebouw aangebracht;
- Daken worden waar mogelijk voorzien van vegetatiedak t.b.v. het vasthouden van water en biodiversiteit;
- Daken van het bestaande hotel en het hoge dak van het nieuwe gedeelte worden voorzien van PV-cellen;
- Hergebruik van bestaande bouw: modernisering van bestaand hotel (geen volledige nieuwbouw);
- Materiaalkeuze is mede gebaseerd op weinig onderhoud en lange levensduur (materialen die mooi oud kunnen worden);

- Constructie en verdeling van de raamopeningen van de nieuwbouw is zo opgezet dat de indeling van het vloerveld per laag flexibel in te delen is bij een eventuele functiewissel.

Tevens wordt voor de verbouwing van Hotel Leeuwenbrug een GPR aangevraagd, waarbij uit wordt gegaan van een score hoger dan 8. Punten die hierin terugkomen zijn o.a.:

Energie:

- Energiezuinige buitenverlichting (LED).

Milieu:

- Alleen TPAC hout toegepast;
- Waterbesparende douchekoppen (max.6,9L/min);
- Toiletsystemen met 6 liter reservoir en spoelonderbreking;
- Kranen met volumebegrenzing (max.9 liter/min).

Gezondheid:

- Buitenzonwering, individueel te bedienen;
- Ventilatie conform ventilatiestaat M3E.

Toegankelijkheid

- Fietsparkeerplekken; meer dan 20% boven de CROW-norm;
- Toegangsdeuren beveiligd tegen flipperen.

Conclusie

In onderhavig plan zijn diverse maatregelen genomen ten aanzien van duurzaamheid. Hiermee wordt tenminste aangesloten op één tussendoelstelling van de nota Delft Energieneutraal 2050 en vormt het aspect duurzaamheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Conclusie

Vanuit het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid zijn er geen belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling van hotel Leeuwenbrug past binnen het gestelde beleid.

4 Omgevingsaspecten

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Volgens artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Toetsing

In 2021 is door Van Dijk Geo- en milieutechniek b.v. een vooronderzoek in de vorm van een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Huytestraat 7 te Delft. Dit vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725:2017 'Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek'. Op het onderhavige perceel is de sloop van het schoolgebouw voorzien (inmiddels uitgevoerd), waarna nieuwbouw zal worden gerealiseerd. Het oude schoolgebouw dateerde uit 1929 en was langere tijd niet meer in gebruik. Behalve het schoolgebouw met deels betonnen en deels houten vloeren was een schoolplein verhard met tegels aanwezig. Ten behoeve van de voorziene omgevingsvergunning is de milieuhygiënische situatie van de bodem (grond en grondwater) vastgelegd. De bodem bestaat tot ca. 1,5 à 2,0 meter onder maaiveld uit een geroerde bodemlaag van zand en klei. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 1. De resultaten van het onderzoek zijn hieronder beschreven.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de geroerde puinhoudende ophooglaag licht tot matig verontreinigd is met zware metalen (vnl. lood) en PAK. Daarnaast is de grond licht verontreinigd met PCB. De puinhoudende bodemlaag is niet verontreinigd met asbest en PFAS. De vastgestelde verontreinigingen zijn te relateren aan in het verleden opgebracht ophoogmateriaal en de bijmengingen met puin (oud stedelijke ophooglaag).

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium. Een licht verhoogd gehalte aan barium wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast is het grondwater licht verontreinigd met som dichlooretheen.

Conclusie

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan worden geconcludeerd dat er gezien de voor dat gebied bekende mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw. Het biedt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning. De eventueel tijdens de nieuwbouw vrijkomende grond komt op basis van de indicatieve gegevens van het bodemonderzoek gemiddeld genomen in aanmerking voor hergebruik als industriegrond. In overleg met het bevoegd gezag kan de grond mogelijk worden hergebruikt op het eigen terrein of binnen dezelfde bodemkwaliteitszone van de gemeente Delft.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Kader

Erfgoedwet

In Europees verband is op 16 januari 1992 het zogenaamde 'Verdrag van Malta' vastgesteld. De uitgangspunten van dit verdrag zijn in Nederland vertaald in de Erfgoedwet, die in werking is getreden op 1 juli 2016. De Erfgoedwet regelt onder meer de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Ook beschermt de Erfgoedwet gebouwde monumenten. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch

onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

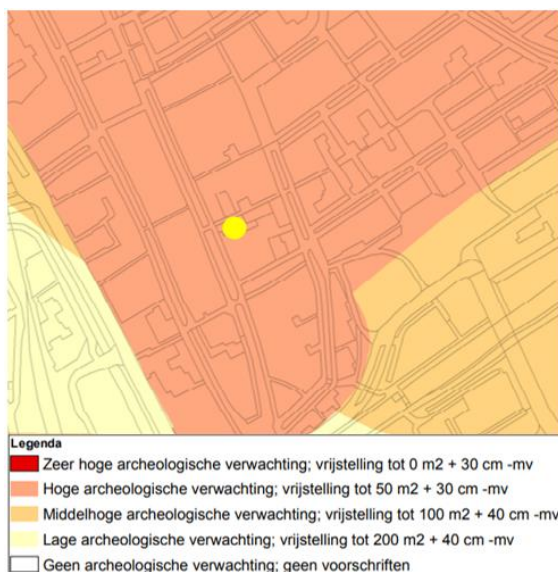
Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van elk bestemmingsplan /ruimtelijk plan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het projectgebied.

Toetsing

Archeologie

Conform de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Delft ligt de planlocatie in een gebied met een hoge archeologische verwachting, zie Figuur 4-1.



Figuur 4-1 Uitsnede archeologische verwachtingskaart Delft (gele stip is planlocatie)

In 2021 is voor de locatie Koornmarkt 16 en Huyterstraat 7 archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 2. Uit het bureauonderzoek blijkt dat er voor de Late Middeleeuwen/ Nieuwe tijd een hoge verwachting geldt voor archeologische resten vanaf het maaiveld. Voor archeologische resten uit de Romeinse tijd geldt vanaf 1,20 m -NAP een middelhoge verwachting.

Naar aanleiding van het bureauonderzoek werd verwacht dat er binnen het schoolgebouw sprake is van een verstoring die is ontstaan bij de bouw van de school. Deze verwachting is getoetst door middel van een verkennend booronderzoek. Het verkennend booronderzoek is opgenomen als bijlage 3. Uit het booronderzoek is naar voren gekomen dat de top van de bodem verstoord is. De onderkant van deze verstoorde laag is in de in pandige boringen aangetroffen tot 0,75-0,90 m -mv (0,30-0,15 m NAP). Op basis van dit onderzoek worden binnen de contouren van het schoolgebouw geen archeologische resten meer verwacht tot 0,70 m -mv (0,35 m -NAP).

Advies vervolgonderzoek

Bij het uitgraven van de oude funderingen door middel van een sleuf is de kans groot dat er archeologische resten verstoord worden en verloren gaan. Er wordt daarom geadviseerd om bij het uitgraven van de funderingen vanaf 0,70 m -mv (0,35 m -NAP) een opgraving variant archeologische begeleiding (KNA 4.1, protocol 4004) uit te voeren. Als de ontgraving voor de nieuwe funderingen breder en/of dieper wordt dan de ontgraving bij de sloop, dan wordt geadviseerd om ook deze ontwikkeling archeologisch te begeleiden. Het

slopen van het schoolgebouw kan plaatsvinden tot op maaiveldniveau, voordat de opgraving variant archeologische begeleiding plaatsvindt.

Eveneens binnen de contouren van de nieuwbouw worden kabel- en leidingsleuven gegraven tot 0,70 m -mv. Er wordt geadviseerd om deze ontwikkeling tot 0,70 m -mv vrij te geven, omdat de verstoring van het archeologisch niveau bij de aanleg van de kabels en leidingen minimaal zal zijn. Ook wordt geadviseerd om een diepere ontgraving (tot 1,0 m -mv) voor de aansluiting op het bestaande riool op straat vrij te geven. Er wordt namelijk verwacht dat hier de bodem al verstoord is bij de aanleg van het bestaande riool.

Cultuurhistorie

Beschermd stadsgezicht

De historische binnenstad Delft is een beschermd stadsgezicht, bij verbouwingen en aanpassingen aan de gebouwde omgeving in deze zone dient aangetoond te worden dat er geen sprake is van aantasting van dit stadsgezicht.

Om er voor te zorgen dat deze kwaliteiten behouden blijven in de toekomstige situatie is er een analyse gemaakt van de kenmerkende onderdelen en structuren van de bestaande situatie. Onderstaand zijn de meest prominente elementen opgenomen met een toelichting hoe ze worden opgenomen in de toekomstige situatie:

Smalle binnenstedelijke straatjes met pleintjes

Het perceel en het gebied kenmerkt zich door smalle binnenstedelijke straatjes met pleintjes. Deze kwaliteit wordt behouden door het schoolplein te betrekken door een "achterdeur" te introduceren en het plein ter beschikking te stellen van de gasten om te ontspannen en te ontmoeten. De ervaring van de kleine korrel ter plaatse van de smalle van de Huyterstraat, zorgt voor behoud en versterking van de binnenstedelijke kwaliteit en karakter. De verspringende gootlijn en de verticale raamopeningen zijn hier bepalende en karakteristieke elementen van. Door het handhaven en doorzetten van de wisselende goothoogtes wordt het complex langs de Huyterstraat visueel verdeeld in meerdere aparte volumes passend bij de binnenstedelijke schaal. Deze goothoogtes worden met één modern getailleerd daklandschap samengevoegd.



Figuur 4-3 behoud van smalle straatjes



Figuur 4-4 modern en gedetailleerd daklandschap

Verhouding ten opzichte van de Synagoge

De synagoge is altijd ingesloten geweest door bebouwing als in de huidige situatie. Dit blijft onveranderd in de toekomstige situatie. Echter wordt er voor de gevel nu gekozen voor één materiaalsoort gekozen voor de dak- en wandafwerking. Hierdoor vraagt de kapwereld minder aandacht en is de aanblik op de synagoge minder onrustig.



Figuur 4-5 Huidige situatie ten opzichte van de synagoge



Figuur 4-6 toekomstige situatie ten opzichte van de synagoge

Gevelopeningen

Aan de achterzijde van het pand (voorgevel van de nieuwbouw) wordt het ritme van gevelopeningen gebaseerd/geïnspireerd op het ritme van gevelopeningen van de voormalige school.



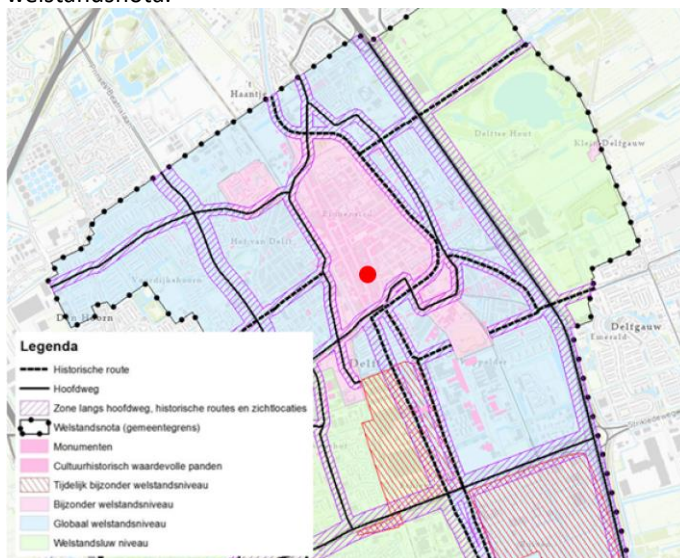
Figuur 4-7 Achtergevel in de huidige situatie



Figuur 4-8 Achtergevel in de toekomstige situatie

Het ontwerp is parallel met de welstandstoets getoetst aan de criteria voor beschermd stadsgezicht Gemeente Delft onderscheid 3 welstandsniveaus: Bijzonder Welstandsniveau (1), Globaal Welstandsniveau (2) en Welstandsluw Niveau (3). Het plangebied is gelegen in een gebied met een Bijzonder Welstandsniveau, zie Figuur 4-2. Voor dit gebied zijn alle 3 de criteria (stedenbouwkundige samenhang, evenwichtig gevelbeeld en passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik) van toepassing.

In het kader van de eerdere procedure is een welstandsadvies afgegeven (datum: 28-10-2021), zie bijlage 4. Hierbij is geconstateerd dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota.



Figuur 4-2 Uitsnede Welstandskaat Delft, rode stip is plangebied

Conclusie

De bouwplannen voldoen aan de beoordelingscriteria van de toetsing voor beschermd stadsgezicht en van de welstandsnota. De bouwplannen zijn tevens vrijgegeven van archeologisch onderzoek. De archeologische begeleiding bij de sloop van de fundering heeft reeds plaatsgevonden. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

4.3 Verkeer

Kader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient in het kader van de ontwikkeling te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en dat de ontwikkeling niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Toetsing

Huidige situatie

Tabel 4-1 geeft de berekening weer van de huidige theoretische parkeerbehoefte. Voor de berekening is uitgegaan van een 4-5 sterren hotel in het centrum van Delft. Hieruit blijkt dat de huidige theoretische parkeerbehoefte (afgerond naar boven) 11 parkeerplaatsen bedraagt.

De berekening van de huidige verkeersgeneratie is gemaakt op basis van de verkeersgeneratiekencijfers van het CROW. Hierbij is uitgegaan van een 4 sterren hotel in het centrum van een zeer sterk stedelijk gebied. Tabel 4-2 laat zien dat de huidige theoretische verkeersgeneratie (afgerond naar boven) 39 motorvoertuigen per etmaal bedraagt.

Functie	Parkeernorm (per 10 kamers)	Aantal kamers	parkeerbehoefte
Hotel (4-5*)	3	36	10,8

Tabel 4-1 Berekening theoretische parkeerbehoefte huidige situatie: conform Nota Parkeernormen Delft, 2018

Functie	Verkeersgeneratie (per 10 kamers)	Aantal kamers	Verplaatsingen (per etmaal)
Hotel 4*	10,7	36	38,5

Tabel 4-2 Berekening theoretische verkeersgeneratie huidige situatie: conform kencijfers CROW

Toekomstige situatie

Voor het berekenen van de theoretische parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van de toekomstige situatie zijn dezelfde uitgangspunten gebruikt als bij de berekeningen van de huidige situatie. De theoretische parkeerbehoefte in de toekomstige situatie bedraagt (afgerond naar boven) 10 parkeerplaatsen, zie Tabel 4-3. Dit is 1 parkeerplaats minder dan in de huidige situatie.

De toekomstige theoretische verkeersgeneratie bedraagt (afgerond naar boven) 34 mvt/etm. Dit zijn 5 verplaatsingen minder dan in de huidige situatie.

Functie	Parkeernorm (per 10 kamers)	Aantal kamers	parkeerbehoefte
Hotel (4 – 5*)	3	31	9,3

Tabel 4-3 Berekening theoretische parkeerbehoefte toekomstige situatie: conform Nota Parkeernormen Delft, 2018

Functie	Verkeersgeneratie (per 10 kamers)	Aantal kamers	Verplaatsingen (per etmaal)
---------	-----------------------------------	---------------	-----------------------------

Hotel 4*	10,7	31	33,1
----------	------	----	------

Tabel 4-4 Berekening theoretische verkeersgeneratie toekomstige situatie

Geconcludeerd kan dus worden dat de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie in de toekomstige situatie afneemt. Hierdoor worden er in de toekomstige situatie geen parkeerproblemen en knelpunten op het wegennet rondom Hotel Leeuwenbrug verwacht als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Volledigheidshalve kan worden opgemerkt dat de gemiddelde verblijfsduur van de gasten van het nieuwe hotel langer (ca. 17 dagen) zal zijn. In het oude Hotel Leeuwenbrug bedroeg de gemiddelde verblijfsduur van gasten ca. 2 – 3 dagen. Dit betekent dat er minder wisseling van gasten is. Mede hierdoor neemt de verkeersgeneratie af. Tevens beschikken de gasten meestal niet over eigen vervoer. Hierdoor maken zij met name gebruik het openbaar- en deelvervoer. Aangezien in het nieuwe concept gasten een eigen keuken hebben, zal er ook geen restaurant, bar of ontbijtgelegenheid zijn in het nieuwe hotel. Dit betekent dat er minder leveranciers en logistieke bewegingen plaatsvinden.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van Hotel Leeuwenbrug. In de toekomstige situatie worden geen parkeerproblemen en knelpunten op het wegennet rondom Hotel Leeuwenbrug verwacht als gevolg van de beoogde ontwikkeling, omdat het hotel minder kamers heeft dan in de huidige situatie.

4.4 Akoestiek

Kader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh), vastgesteld 16 februari 1979, dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Toetsing

De realisatie van een appartementenhotel betreft geen geluidsgevoelige functie. Het is dan ook niet verplicht onderzoek te doen naar de geluidssituatie in de kamers. In het kader van de bouwplannen is wel onderzoek gedaan naar het geluid in het hotel in de vorm van nagalm. Ten behoeve van de omgeving is het eveneens niet nodig geluidsonderzoek uit te voeren. In paragraaf 4.3 is reeds onderbouwd dat de hoeveelheid verkeer als gevolg van de verbouwing van het hotel afneemt. Geluid als gevolg van wegverkeer neemt daarom (engizsins) af en leidt niet tot extra geluid.

Voor wat betreft geluid van het gebruik van het hotel geldt eveneens dat het aantal kamers afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Het ontbreken van een restaurant en bar met terras leiden ertoe dat geluid als gevolg van de horeca-activiteiten niet aan de orde is. Het oorspronkelijke plan was om een gemeenschappelijk dakterras te realiseren waar alle gasten gebruik van konden maken. Hierover is met de buurt overlegd en hierop zijn aanpassingen gedaan naar aanleiding van contact met omwonenden. Hierbij is afgesproken dat er geen gemeenschappelijk dakterras gebouwd wordt. Wel worden sommige kamers voorzien van privé balkons/terrassen, waar enkel de gasten van die kamers gebruik van kunnen maken.

Op het hotel wordt een installatie voor verwarming en koeling gerealiseerd. Ten aanzien van deze installatie is een ombouw gerealiseerd om het geluid hiervan te dempen. Hiermee wordt een geluidsniveau gerealiseerd dat niet leidt tot overlast.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Natuur

Kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden en op gebieden die behoren tot het Natuur Netwerk Nederland beoordeeld te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Toetsing

Eind 2021 is het oude schoolgebouw gesloopt en zijn de twee bovenste etages van het oude hotelgebouw verwijderd. Tevens is het casco van het hotelgebouw gestript en zijn bomen op het plangebied gekapt. Voor deze sloop- en kapwerkzaamheden zijn door de gemeente Delft in 2021 vergunningen verleend.

Vleermuisonderzoek

In verband met de sloop- en kapwerkzaamheden is in het najaar van 2021 door Laneco Landschap & Ecologie Advies een vleermuisonderzoek uitgevoerd aan de Huyterstraat 7 in Delft. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 5. Laneco heeft middels een nader ecologisch (veld-) onderzoek onderzocht of beschermde vleermuissoorten gebruik maken van het plangebied in het najaar.

De resultaten van het onderzoek wijzen uit dat in het onderzoeksgebied geen paarverblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen zijn. In de directe omgeving van het plangebied werd gefoerageerd door enkele gewone en ruige dwergvleermuizen. De overige waarnemingen betroffen enkel langsvliegende gewone of ruige dwergvleermuizen zonder enige binding met het plangebied.

Tijdens het paarseizoen zijn geen essentiële onderdelen van het leefgebied van vleermuizen aangetroffen in en in de directe omgeving van het plangebied. Echter geeft enkel het paarseizoen geen volledig beeld van het gebruik van het plangebied door vleermuizen. Om een volledig beeld te krijgen van, en een definitieve conclusie te kunnen trekken over de aanwezigheid van essentiële onderdelen van het leefgebied van vleermuizen, is ook een onderzoek tijdens het kraamseizoen noodzakelijk. Hiervoor dienen minimaal drie onderzoeks rondes te worden uitgevoerd volgens het vleermuisprotocol 2021.

Op basis van de resultaten van het onderzoek, uit het najaar van 2021, zijn eind 2021 de bomen gekapt en is het schoolgebouw gesloopt. Dit betekent dat er geen volledig onderzoek is uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en andere beschermde soorten. Echter heeft dit geen invloed gehad op het verlenen van de sloop- en kapvergunning.

De werkzaamheden die mogelijk invloed zouden hebben op beschermde soorten zijn eind 2021 uitgevoerd. Van de werkzaamheden die nog plaats moeten vinden, wordt niet verwacht dat de beschermde soorten bedreigd worden. Het betreft het weer opbouwen van de gesloopte delen tot het beoogde hotel. Hierbij worden daarom geen potentiële verblijfplaatsen verwijderd. Het uitvoeren van een natuuronderzoek wordt hierdoor niet noodzakelijk geacht. Wel is het raadzaam om in het plangebied vleermuis kasten op te hangen.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het herontwikkelen van Hotel Leeuwenbrug. Doordat de werkzaamheden die mogelijk invloed hebben op beschermde soorten (kappen en slopen), al uitgevoerd zijn. Van de nog uit te voeren werkzaamheden wordt niet verwacht dat deze invloed hebben op beschermde soorten.

4.6 Water

Kader

Beleid gemeente

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Delft 2022-2026

De gemeente Delft heeft 3 zorgtaken op het gebied van water binnen haar gemeente. De zorgtaken worden ook wel zorgplichten genoemd en betreffen de volgende plichten:

- Afvalwaterzorgplicht;
- Hemelwaterzorgplicht;
- Grondwaterzorgplicht.

Nieuwbouw

De gemeente streeft bij nieuwbouw naar een volledig gescheiden inzameling en verwerking van afval- en hemelwater, zolang de lokale situatie dat toelaat. Hiermee hanteert de gemeente de volgende volgorde:

1. Verwerken van hemelwater op eigen terrein (hergebruiken, vasthouden, bergen en hergebruiken of in de bodem brengen);
2. Het integraal inpassen van voorzieningen voor de berging en verwerking van hemelwater in de inrichting van de openbare ruimte;
3. Overtollig hemelwater vertraagd en gescheiden van het vuilwater aanleveren op het watersysteem of op de riolering (afkoppelen).

Riolering

Het ontwerp van nieuwe rioleringsstelsels moet een belasting van compositiebui T-2 scenario 2050 laag vanuit de Kennisbank Riolering kunnen verwerken, zonder dat water op straat komt te staan. Hierbij dient een minimale waking van 20 cm aanwezig te zijn. Tevens dient een toetsing op overbelasting plaats te vinden aan de hand van zwaardere buien (T-5 scenario 2050 laag en T=10 scenario 2050 laag). Bij een T=10 scenario mag geen water in panden komen.

Ontwateringsdiepte

Om grondwateroverlast te voorkomen, hanteert de gemeente verschillende uitgangspunten van de ontwateringsdiepte onder de bebouwing. In tabel 4-5 is een overzicht van de uitgangspunten weergegeven.

Tabel 4-5 Ontwateringseisen nieuwbouw (bron: VGRP Delft (2022-2026))

Tabel 5-4 Ontwateringseisen nieuwbouw

Bestemming	Ontwateringsdiepte bij GHG*	Over- en onderscheidingsfrequentie
Woningen met kruipruimte	0,70 m	O.b.v. meetnetanalyse
Woningen zonder kruipruimte of met dampdichte vloer	0,70 m	O.b.v. meetnetanalyse
Woningen met houten paalfunderingen	0,70 m	O.b.v. meetnetanalyse
Groenvoorzieningen	0,35 m	O.b.v. meetnetanalyse
Secundaire wegen en woonstraten	0,70 m	O.b.v. meetnetanalyse
Primaire wegen	0,70 m	O.b.v. meetnetanalyse
Bedrijventerreinen	0,55 m	O.b.v. meetnetanalyse

* Ontwateringsdiepte = maaiveldhoogte – gemiddeld hoogste grondwaterstand of ander gehanteerd uitgangspunt

Om aan bovenstaande eisen te voldoen heeft de gemeente verschillende oplossingen weergegeven:

1. Aanleg van (extra) open water, waarbij een voorkeur geldt voor diepe greppels, omdat een goede waterkwaliteit in smalle ondiepe sloten niet haalbaar is;

2. Integraal ophogen van het gebied, binnen de grenzen van de draagkracht van de ondergrond, inclusief een risicobeoordeling op de omliggende omgeving;
3. Grondverbetering;
4. Aanpassing bouwwijze of gebruik;
5. Toepassen robuuste ontwateringsmiddelen (zowel particulier als openbaar), zoals drainage, en het uitvoeren van een risicobeoordeling op de omliggende bestaande bebouwing.

Klimaatadaptatiestrategie Delft

Delft heeft zichzelf het doel gezet om vanaf 2020 klimaat adaptief handelen in het beleid en de werkwijze van de organisatie te verankeren en in 2050 klimaatbestendig te zijn. Om dit doel te bereiken heeft de gemeente verschillende uitgangspunten voor een klimaat adaptieve stad:

1. Een veerkrachtig systeem met maximale sponswerking;
2. Geen toename van hittestress;
3. Gezamenlijke aanpak;
4. Lokaal maatwerk;
5. Creëren van meerwaarde aan ruimtelijke kwaliteit.

Beleid Hoogheemraadschap van Delfland

Waterbeheerprogramma

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is het document waarin het hoogheemraadschap de ambities voor de komende jaren heeft vastgelegd. Het waterbeheerprogramma bestaat uit drie niveaus. Het 'WBP6 op hoofdlijnen', een internetpagina met thema's en maatregelen en het derde niveau betreft de optie 'meer weten' voor extra achterliggende informatie.

Voor het hoogheemraadschap staat de missie 'droge voeten, voldoende water, schoon water en gezuiverd afvalwater' centraal. Daarnaast oriënteert het hoogheemraadschap zich op de trends en ontwikkelingen van vandaag, morgen en overmorgen. Hierin is de grootste impact de klimaatverandering. Naast klimaatverandering focust het hoogheemraadschap zich ook op minder zichtbare thema's, zoals bijvoorbeeld de kwaliteit van het water of de bodemdaling. Ook dient het hoogheemraadschap een invulling te geven aan de uitgangspunten van de Nationale Omgevingsvisie (waterpeil bepaalt welke functies op welke plekken mogelijk zijn).

Het tweede niveau thema's is onderverdeeld in 32 verschillende thema's waaronder, biodiversiteit, grondwater, overstromingsrisico's, etc. Ten aanzien van de thema's is daar ook onderscheid gemaakt in onder andere waterveiligheid, Natura 2000, zeespiegelstijging, etc.

Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Delfland heeft de Handreiking watertoets voor gemeenten opgesteld. De meest actuele versie van de handreiking is te vinden op de website van Delfland: hhdelfland.nl/regelen/watertoets-ruimtelijke-plannen/. In de handreiking worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een plan per thema toegelicht.

Uitgangspunten Beleidsnota Beperken en voorkomen wateroverlast

De basis van het beleid wordt gevormd door de volgende zes algemene beginselen:

1. **Norm als ijkpunt**: Delfland hanteert de waterkwantiteitsnormen uit de provinciale omgevingsverordening als maatstaf om te voldoen aan haar wettelijke taak als waterkwantiteitsbeheerder. Deze normen zijn geformuleerd als overstromingskans vanuit het oppervlaktewater.
2. **Standstill-beginstel**: Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat plannen hydrologisch worden getoetst op klimaatbestendigheid en hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is. Wanneer andere waterbelangen zwaarder wegen dan het voorkomen van wateroverlast, kan hiervan worden afgeweken.
3. **Effectgericht**: Functioneren van het gehele watersysteem staat centraal. Bij de uitwerking en afweging van maatregelen om het watersysteem op orde te brengen en te houden, staat het functioneren van het gehele

watersysteem centraal. Dit betekent dat niet alleen moet worden gekeken naar de effecten voor de waterloop waar de maatregel of ingreep plaatsvindt, maar ook naar de effecten op andere plaatsen in het systeem.

4. Gebiedsgericht: Door verwevenheid van functies en de ruimtedruk zijn een gebiedsbrede aanpak en samenwerking met gebiedspartners nodig om het watersysteem op orde te brengen en te houden. Delfland wil in een vroegtijdig stadium van planvormingsprocessen meedenken met gemeenten over oplossingen, dit ook op het gebied van wateroverlast

5. Marktgericht: Hoogst maatschappelijke rendement tegen de laagste kosten. Delfland zet in op maatregelen, die leiden tot het hoogst maatschappelijke rendement (conform uitgangspunten 1 t/m 4) tegen de laagst maatschappelijke kosten.

6. Alle oplossingen meewegend: Op voorhand worden geen oplossingen uitgesloten om het watersysteem op orde te brengen of te houden. Bij de keuze van geschikte maatregelen worden factoren waaronder effectiviteit, betrouwbaarheid, integraliteit meegewogen. Delfland wil op deze manier integrale en innovatieve oplossingen mogelijk maken, waarbij meerdere functies of belangen gecombineerd kunnen worden en een oplossing kunnen bieden in gebieden waar ruimte schaars is.

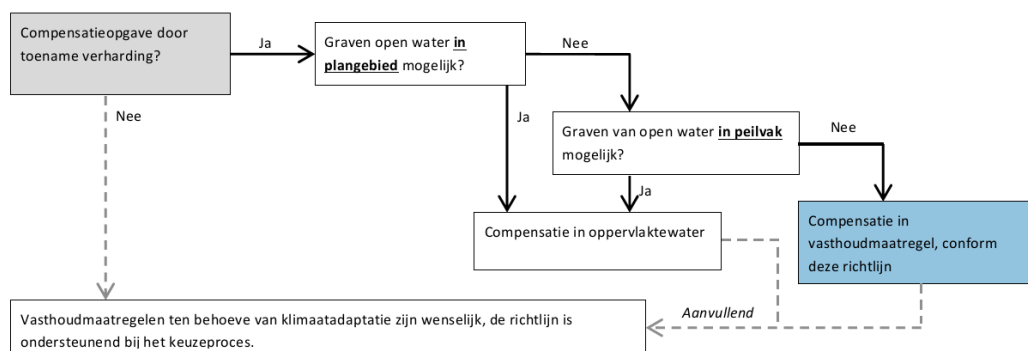
Convenant Klimaatadaptief Bouwen

In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Vanuit het convenant klimaatadaptief bouwen, dat zowel door hoogheemraadschap van Delfland als gemeente Delft is ondertekend, geldt dat lokaal vasthouden (50 mm) in het plangebied moet worden nagestreefd. Van belang is dat deze neerslag van een korte hevige bui op privaat terrein wordt opgevangen waarna het vertraagd wordt afgevoerd. Randvoorwaarde is dat de berging niet eerder dan in 24 uur geloosd wordt waarna de berging binnen maximaal 48 uur weer beschikbaar is².

Richtlijn Vasthoudmaatregelen

Om versnelde afvoer te voorkomen, beschouwt Delfland het creëren van extra oppervlaktewater als de meest betrouwbare en beheerbare compensatiemethode. Indien het voor een ontwikkeling niet mogelijk is compensatie in oppervlaktewater te realiseren, kan ook worden gezocht naar compensatie in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren waarin de verslechtering optreedt.

Als een alternatieve voorziening wordt toegepast, is het belangrijk dat deze goed functioneert en ook op de lange termijn betrouwbaar is. De eigenaar van het perceel is hierbij volledig verantwoordelijk voor de aanleg, het functioneren en passend onderhoud van de voorziening. Vanwege het belang voor de waterhuishouding hanteert Delfland criteria bij de beoordeling van vasthoudmaatregelen ter compensatie van verharding. De criteria zijn vooral gericht op stedelijk gebied, voor glastuinbouwgebied gelden in sommige gevallen andere uitgangspunten. Het stroomschema voor het toepassen van vasthoudmaatregelen is onderstaand weergegeven.



Figuur 4-9 stroomschema toepassen van vasthoudmaatregelen

² Bron: leidraad klimaat adaptief bouwen; Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid Holland https://bouwadaptief.nl/uploads/Leidraad-Klimaatadaptief-Bouwen_leidraad.pdf

De richtlijn kan samen met de factsheets helpen bij het maken van een goede keuze voor effectieve maatregelen. De beoordelingscriteria zijn te lezen op website <https://www.hhdelfland.nl/over-ons/beleid/beleid/>.

In geval van waterberging lost de hemelwaterafvoer via een bodempassage op het oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren. Voor meer informatie over de gebods- en verbodsbepalingen wordt verwezen naar de Keur van Hoogheemraadschap van Delfland.

Toetsing

Huidige situatie

Maaiveldhoogte

Om de maaiveldhoogtes in het plangebied te analyseren is de AHN-viewer geraadpleegd. Het maaiveld bevindt zich rond de NAP +0,5 m.

Bodemopbouw

DINOloket: Op basis van het DINOloket bestaat de bodem afwisselend uit klei-, veen- en zandlagen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen boringen uitgevoerd en weergegeven in het DINOloket. De gehanteerde bodemopbouw is op basis van boringen op circa 200 m ten westen van het plangebied.

Grondwater

DINOloket: Op basis van peilbuis GLD8756 op circa 40 m ten westen fluctueerde de grondwaterstand in 2020 tussen de NAP -0,2 en -0,8 m.

Watersysteem

Het plangebied is direct langs een watergang gelegen. Het plangebied bevindt zich in peilgebied GOG2019BZM 1 waarin een vast peil van NAP -0,43 m gehanteerd wordt.

Vuil- en hemelwater

Het huidige pand is aangesloten op het bestaande rioolnetwerk

Waterveiligheid

Uit de legger van het hoogheemraadschap blijkt dat het plangebied zich niet in de kern- of beschermingszones van waterkeringen bevindt. Om deze reden zijn er geen effecten op de waterveiligheid.

Toekomstige situatie

Voorgenomen ontwikkeling

In de toekomstige situatie worden twee gebouwen gerealiseerd. Het gebouw aan de Koornmarkt 16 betreft het huidige hotel en wordt niet gewijzigd. Het huidige hotel heeft een oppervlak van 307,4 m². Direct ten oosten van het hotel is een voormalige school gelegen die gesloopt wordt en waar een nieuw gebouw geplaatst wordt. Het oppervlak van het nieuwe gebouw betreft 368,2 m². Het toekomstige ontwerp is onderstaand weergegeven.



Figuur 4-10 Impressie plangebied

Grondwater

De grondwaterstand binnen het plangebied bevindt zich circa 0,9 m -mv. Binnen de gemeente Delft dient bij nieuwbouw een ontwateringsdiepte van 0,7 m -mv. gehanteerd te worden voor stedelijk gebied inclusief wegen.

Watersysteem

Verhard- en onverhard oppervlak

In de toekomstige situatie neemt de verharding niet af of toe. In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard en in de toekomstige situatie is dit ook het geval. Het totale verharde oppervlak betreft 675,6 m².

Waterbergingsopgave

Omdat enkel voor de nieuwe bebouwing een ruimtelijk onderbouwing noodzakelijk is en bij het huidige hotel enkel de binnenkant en het dak aangepast wordt, waardoor daar geen andere functieaanduiding noodzakelijk, is enkel compensatie noodzakelijk ten aanzien van de nieuwe bebouwing.

Vanuit de watersleutel Bijlage 6 valt de nieuwe bebouwing onder een 'kruimelgeval', derhalve is geen watercompensatie vanuit het hoogheemraadschap noodzakelijk.

De gemeente Delft werkt conform het 'Convenant Klimaatadaptief bouwen'. Momenteel is dit binnen de gemeente Delft een ambitie en is hiervoor nog geen beleid opgesteld. Vanuit het convenant dient 50 mm per m² privaat terrein gecompenseerd te worden. Ten aanzien van de nieuwe bebouwing betekent dit dat 184,1 m³ (0,05 m * 368,2 m²) watercompensatie plaats dient te vinden. Conform het convenant dient de waterberging het water minimaal 24 uur vast te houden en na 48 uur weer volledig beschikbaar te zijn. Omdat het hierbij om een ambitie gaat, wordt geadviseerd dat de gemeente en de ontwikkelaar met elkaar in overleg gaan om te bepalen hoeveel watercompensatie haalbaar is.

Vuil- en hemelwater

Dit wordt nader uitgewerkt bij het bouwplan.

Waterkwaliteit

In de toekomstige situatie mag de waterkwaliteit niet verslechteren. Derhalve dient gewerkt te worden met materialen die geen uitloging veroorzaken.

Waterveiligheid

Uit de legger van waterschap Delfland blijkt dat het plangebied zich niet in de kern- of beschermingszones van waterkeringen bevindt. Om deze reden zijn er geen effecten op de waterveiligheid.

Conclusie

Het aspect water heeft vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

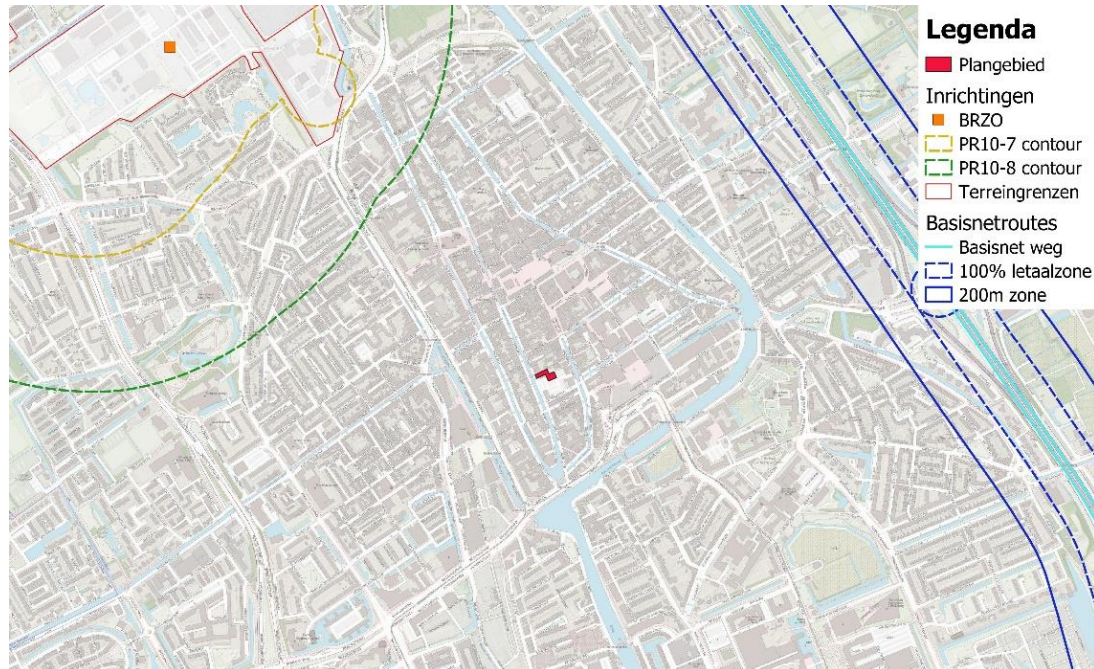
Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rondom een risicobron.

Toetsing

In en nabij het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, zie Figuur 4-2.

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich de risicovolle inrichting DSM. 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. De risicovolle inrichting bevindt zich op dusdanige afstand, dat het geen risico vormt voor de boogde ontwikkeling.



Figuur 4-11 Risicovolle locaties rondom het plangebied

Transport gevaarlijke stoffen over spoor

Over de spoorlijn door Delft 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 aangeduid als 'groene waterweg' (categorie scheepvaart zonder frequent vervoer) en is daarmee niet relevant voor externe veiligheid.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

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 ligt de Rijksweg A13 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit het EV-onderzoek DSM blijkt dat, gezien de grote afstand tot het plangebied, personen binnen het plangebied geen invloed zullen hebben op de hoogte van het groepsrisico.

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In het plangebied bevinden zich geen risicorelevante buisleidingen waar transport van gevaarlijke stoffen door plaatsvindt.

Conclusie

In en nabij het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen. Het aspect externe veiligheid van risicovolle inrichtingen vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd. Een 'gemengd gebied' is een gebied met matige tot sterke functiemenging. In de onderstaande tabel worden de richtafstanden van de milieucategorieën ten opzichte van omgevingstype weergegeven.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand 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

Tabel 4-6 Bedrijven en milieuzonering richtafstanden

Toetsing

De binnenstad van Delft kent een grote menging van functies. Daarom kan de planlocatie aangemerkt worden als een gemengd gebied.

Aanwezige bedrijvigheid/functies

Rondom het plangebied liggen voornamelijk woningen, horeca, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel. Dergelijke functies vallen met name onder milieucategorie 1. Sommige horeca kan onder milieucategorie 2 vallen. Functies die onder milieucategorie 1 vallen, hebben in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Functies die onder milieucategorie 2 vallen, hebben in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. De functies bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied.

Met de beoogde ontwikkeling wordt horeca mogelijk gemaakt in de vorm van een hotel. Het toekomstig hotel voorziet niet in een bar of restaurant. Hiermee wordt een functie in milieucategorie 1 mogelijk gemaakt. Functies onder milieucategorie 1 hebben in gemengd een richtafstand van 0 meter. De beoogde ontwikkeling bevindt zich op voldoende afstand van de overige functies nabij het plangebied.

Daarnaast stond in het verleden op het plangebied eerder ook al een hotel. Op een deel van het plangebied stond voorheen een schoolgebouw. Schoolgebouwen vallen onder milieucategorie 2 en hebben in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. De richtafstand van de nieuwe functie (hotel = 0 meter), wordt dus kleiner dan de richtafstand van de oude functie (school = 10 meter).

Planologische mogelijkheden

Met de beoogde ontwikkeling worden functies mogelijk gemaakt die vallen onder milieucategorie 1. Het betreft Short Stay-voorzieningen en de daarbij ondersteunende functies. In gemengd gebied geldt een richtafstand van 0 meter. Daarmee vormt dit hotel geen belemmering voor de milieugevoelige functies in de omgeving.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

Kader

Ruimtelijk-economische besluiten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

Toetsing

Het uitgangspunt voor onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van 31 (appartement) hotelkamers. Gesteld kan worden dat het plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1.500 woningen, niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Daarnaast geldt zoals beschreven in paragraaf 4.3 dat het verkeer als gevolg van de ontwikkeling afneemt. Daarmee is geen sprake van extra uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling

4.10 Conclusie

In bovenstaande paragrafen is onderbouwd dat de omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoering van het voorgenomen ruimtelijke plan.

5 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van voorliggende ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Een ruimtelijke onderbouwing moet zowel economisch als maatschappelijk uitvoerbaar zijn. Daarom worden zowel de doorlopen procedures als een korte economische onderbouwing weergegeven.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een afwijking van het bestemmingsplan, conform art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo. Hiertoe zal het besluit worden verzonden naar de vooroverleginstanties. Daarnaast krijgen belanghebbenden, gedurende zes weken, de mogelijkheid om hun zienswijzen naar voren te brengen. Na afloop van de procedure kan worden geconcludeerd dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is.

De resultaten van het vooroverleg en de terinzagelegging worden te zijner tijd toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling moet (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden.

De realisatie van de ontwikkeling komt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze heeft een haalbaarheidsonderzoek gedaan waaruit blijkt dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid van voorliggend project is hiermee geborgd.

Geamendeerd raadsbesluit¹

Datum : 22 september 2022
Registratie nr. : 5267385
Griffie nr. : 2234426

Onderwerp : verklaring van geen bedenkingen voor project uitbreiden Koornmarkt 16 (Hotel Leeuwenbrug)

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 23 augustus 2022;

BESLUIT:

1. Een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor het project uitbreiden Koornmarkt 16 (Hotel Leeuwenbrug).
2. Voor dit project geen exploitatieplan vast te stellen, omdat:
 1. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;
 2. Het bepalen van tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en
 3. Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels met betrekking tot locatie-eisen en de uitvoerbaarheid van het plan niet noodzakelijk is.
3. Gelet op artikel 6.5 derde lid Besluit omgevingsrecht conform bijgaand raadsbesluit als categorie aan te wijzen waarin geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist, de gevallen waar een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage heeft gelegen en hiertegen geen zienswijzen zijn ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 september 2022.

J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart

,burgemeester.

G.A. van Egmond

,griffier a.i.

¹ Amendement ingediend door de fracties CU, STIP en PvdA