

Bezoekadres

Stationsplein 1
2611 BV Delft
0

Klant Contact Centrum

Het KCC van de gemeente Delft werkt alleen op afspraak. Voor het maken van een afspraak kunt u terecht op de site van de gemeente: www.delft.nl/afspraak of telefonisch op nummer 14015

Retouradres : Postbus 78, 2600 ME Delft

2611 PK DELFT

Datum
26-04-2023
Ons kenmerk
D2023-110420
Dossiernummer
Z2021-000972
Bijlage

Onderwerp
Beschikking

Geachte [REDACTED]

U heeft op 5 november 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een woning op de locatie Coenderstraat 41 in Delft. Uw aanvraag is bij de gemeente Delft geregistreerd onder dossiernummer Z2021-000972. Op www.omgevingsloket.nl is uw aanvraag geregistreerd onder aanvraagnummer 6488399.

Hierbij ontvangt u ons besluit met bijbehorende voorschriften en toelichting.

BESLUIT:

- I. De woning Coenderstraat 41 op de poetlijst te zetten voor zowel bewoners als bezoekers.
- II. De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een woning op de locatie Coenderstraat 41 in Delft.
Het gaat om de activiteiten:
 - bouwen van een bouwwerk [artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo]
 - handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening [artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo]
[Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht]
- III. Voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.
- IV. De in de bijlage opgenomen toelichting deel uit te laten maken van het besluit.

VOORSCHRIFTEN

De materialen en bouwdelen die u gebruikt, moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Het gaat om veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid. U moet dit op verzoek van Bouw- en woningtoezicht ook kunnen aantonen. Daarom kunnen we u bijvoorbeeld vragen om kwaliteitsverklaringen.

Brandveiligheid

De poort bij de entree aan de straatzijde dient vanuit de woning op afstand geopend te kunnen worden.

Bij het besluit behorende stukken

De volgende bescheiden maken deel uit van de omgevingsvergunning en zijn te vinden op www.omgevingsloket.nl onder aanvraagnummer 6488399, onder bijlagen:

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum toegevoegd
14_Coenders- straat_41_D- elft_impressies- _pdf	P6514 Coenderstraat 41 Delft impressies.pdf	Welstand	5-11-2021
41_Delft_g- evels_best- aand_20_12- _2021_pdf	P6514 Coenderstraat 41 Delft gevels bestaand 20_12 2021.pdf	Welstand, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverorde- ning complexere bouwwerken	20-12-2021
_bijlage_Be- oogde_situ- atie_Aqua_- Terra_pdf	Coenderstraat 41 AERIUS_bijlage_B- eooogde situatie Aqua Terra.pdf	Anders	9-6-2022
_Delft_nieu- we_situati- e_en_inrichting- _pdf	P6515 Coenderstraat 41 Delft nieuwe situatie en inrichting.pdf	Welstand, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverorde- ning complexere bouwwerken	20-12-2021
_tekeningen- _Plattegro- nden_Doors- neden_pdf	constructie tekeningen Plattegronden Doorsneden.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	20-12-2021
aat_41_Delf- t_situatie_kad- astr_kaart_pdf	P6514 Coenderstraat 41 Delft situatie_ka- dastr kaart.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverorde- ning complexere bouwwerken	5-11-2021
at_41_Delft- _gevels_n- ieuw_11_01- _2022_pdf	P6514 Coenderstraat 41 Delft gevels nieuw 11_01 2022.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverorde- ning complexere bouwwerken, Welstand	11-1-2022

at_41_Delft- _inrichting_bu- itengebied_pdf	P6514 Coenderstraat 41 Delft inrichting buitengebied.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverorde- ning complexere bouwwerken, Welstand	5-11-2021
at_41_stede- nbouwkundi- ge_onderbo- uwing_pdf	Coenderstraat 41 stedenbouwk- undige onderbouwing.pdf	Anders	9-6-2022
Coenderstra- at_41_Bouw- veiligheidsplan- _pdf	Coenderstraat 41 Bouwveiligheidsplan.pdf	Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden	20-12-2021
Ruimtelijke- _onderbouw- ing_def_pdf	Coenderstraat 41 ruimtelijke onderbouwing def..pdf	Anders	5-9-2022
Constructie- _Berekening- _SB1_pdf	Constructie Berekening SB1.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	20-12-2021
elft__platt- egronden_n- ieuw_07_02- _2022_pdf	P6514 Coenderstraat 41 Delft plattegronden nieuw 07_02 2022.pdf	Overige gegevens veiligheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverorde- ning complexere bouwwerken	6-2-2022
enderstraat- _41_Delft_- _details_6- _tm_8_pdf	P6514 Coenderstraat 41 Delft details 6 tm 8.pdf	Welstand, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	5-11-2021
erstraat_41- _Delft_bes- taande_situatie- _pdf	P6515 Coenderstraat 41 Delft bestaande situatie.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverorde- ning complexere bouwwerken	20-12-2021

n_A- A_B_B_C_C_b- est_nieuw_- 7_02____202- 2_pdf	P6514 Coenderstraat 41 Delft doorsneden A-A B_B C_C best_nieuw 7_02 2022.pdf	Overige gegevens veiligheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverorde- ning complexere bouwwerken	6-2-2022
ng_Coenders- straat_41_D- elft_20_12- _2021_pdf	a_toelichting behorende bij aanvraag omgevingsve- rgunning Coenderstraat 41 Delft 20_12 2021.pdf	Gezondheid, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverorde- ning complexere bouwwerken	20-12-2021
oenderstraa- t_41_Delft- _details_- 1tm_5_pdf	P6514 Coenderstraat 41 Delft details 1tm 5.pdf	Welstand, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	5-11-2021
oenderstraa- t_41_Delft_foto- s_bestaand_pdf	P6514 Coenderstraat 41 Delft fotos bestaand.pdf	Welstand	5-11-2021
raat_41_Sti- kstofdepos- ito__Aqua_- Terra_pdf	Coenderstraat 41 Stikstofdeposito Aqua Terra.pdf	Anders	9-6-2022
straat_41__- eco_effect- scan_Aqua_- terra_pdf	Coenderstraat 41 eco effectscan Aqua terra.pdf	Anders	9-6-2022
straat_41_D- elft_bouwp- laatsinrichting- _pdf	P6515 Coenderstraat 41 Delft bouwplaatsi- nrichting.pdf	Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaa- mheden	20-12-2021
t__plattegr- onden_best- aand_20_12- _2021_pdf	P6514 Coenderstraat 41 Delft plattegronden bestaand 20_12 2021.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	20-12-2021
t_Coenderst- raat_14__D- elft_08_06- _2022_pdf	P6514 _docu lijst Coenderstraat 14 Delft 08_06 2022.pdf	Anders	9-6-2022

Datum
26-04-2023
Ons kenmerk
D2022-122116
Dossiernummer
Z2021-000972

Hoogachtend,

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


Afdelingshoofd Bouw en Bijzonder Onderzoek.

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

Bijlagen:

- Toelichting op besluit
- Mededelingen
- Nota beantwoording zienswijze
- Verklaring van geen bezwaar

BEROEPSCLAUSULE

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

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

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

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

TOELICHTING OP BESLUIT

In deze toelichting beschrijven wij welke overwegingen een rol hebben gespeeld bij de besluitvorming rond uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning op de locatie Coenderstraat 41 in Delft. Deze toelichting maakt deel uit van het besluit.

1. Procedure

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

Wij hebben uw aanvraag ontvangen op 5 november 2021. Dit hebben wij gepubliceerd op <https://zoek.officiëlebezoekmakingen.nl> en in de lokale krant "Delft op zondag".

Op 30 november 2021 hebben wij aan u gevraagd om aanvullende gegevens. Op 21 december 2021 hebben wij deze ontvangen.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft de ontwerpbeschikking vanaf 9 november 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen

Omdat het project afwijkt van het geldende bestemmingsplan is voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad van Delft heeft op 4 april 2023 de benodigde ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het project "Coenderstraat 41".

Informatieavond

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag is op 17 november 2022 een informatieavond over het proces en de procedure gehouden. Tijdens deze bijeenkomst zijn wel zienswijzen/bedenkingen door derde belanghebbenden ingebracht. In de bij het besluit behorende "nota zienswijzen" leest u de beantwoording van de zienswijzen.

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

Bestemmingsplan

U heeft een bouwplan ingediend voor Coenderstraat 41. Dit ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Noordwest 1 (Hof van Delft)" van toepassing is. Ter plaatse geldt de bestemming Wonen (buiten het bouwvlak).

Volgens dit bestemmingsplan mogen op deze plaats alleen aan- en uitbouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde gebouwd worden.

Het bouwplan laat zien dat het bouwwerk gebruikt wordt als woning met kantoor.

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 – auto- en fietsparkeren bij bouwontwikkelingen.

Er wordt door het bouwplan één woning toegevoegd, waarvoor geen parkeerplaats op eigen terrein kan worden ingepast.

Hoewel uw aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, krijgt u toch een omgevingsvergunning om Coenderstraat 41 te verbouwen zoals u heeft gevraagd. In onderdeel "strijdig gebruik" leest u waarom we deze toestemming geven.

Bouwbesluit 2012

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

Bouwverordening

Uw aanvraag is in overeenstemming met de bouwverordening.

Redelijke eisen van welstand

Het plan ligt in een gebied dat is aangegeven als globaal welstandsniveau in de welstandsnota en valt binnen de categorie van bouwwerken waarvoor geen eisen van welstand van toepassing zijn.

Conclusie

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

3. Strijdig gebruik

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

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

Voor het bouwplan is de ruimtelijke onderbouwing "Coenderstraat 41" 23 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.

Tevens is er door de afdeling ruimtelijke ordening een advies uitgebracht op deze ruimtelijke onderbouwing.

Op het achter terrein van de driehoek Coenderstraat-Westerstraat-Nieuwe Schoolstraat bevindt zich een schuur/opslagruimte (voormalig koetshuis),

die de aanvrager wil renoveren en geschikt maken voor één woning met bijbehorend kantoor. Het pand stamt uit circa 1890 en heeft achterstallig onderhoud opgelopen. Het perceel heeft een woonbestemming, echter zonder een bouwvlak. Of het gebouw vroeger bij een aangrenzende woning behoorde is niet bekend. Het perceel is al geruime tijd een zelfstandig object, echter zonder een passende bestemming en gebruik.

Door de jaren heen is het pand vrijwel ongebruikt gebleven en ook illegaal gebruikt en verbouwd. Er is dus sprake van een lange zoektocht naar een passende functie/bestemming op deze bijzondere plek op een binnenterrein omgeving door voornamelijk 2/6 woningen. Overigens komen dit soort situaties in Delft meer voor, ook waarbij de woning wel positief is bestemd. De woonfunctie is dan meestal al langere tijd aanwezig en in bestemmingsplannen ook geregeld, hetgeen hier niet het geval is. Door de nabije ligging van schuur/opslagruimte ten opzichte van woningen is een sterke intensivering van bebouwing en gebruik ongewenst, omdat dat ten koste zal gaan van het woon- en leefmilieu en daarmee de gebruikswaarde en privésfeer van de omliggende percelen en panden.

Het pand biedt echte goede mogelijkheden om zonder uitbreiding verbouwd en gebruikt te worden als woning met bijbehorend kantoor. Een dergelijk gebruik is qua impact onvergelijkbaar met de eerdere plannen met meerdere studentenwoningen. In het verleden waren de aanvragen vooral gericht op het toevoegen van zoveel mogelijk kleine woonunits en niet het zorgvuldig en passend hergebruiken van het oude koetshuis. Het was toen niet goed mogelijk het aantal woningen duurzaam te regelen bij het meewerken aan een initiatief.

Inmiddels zijn er verschillende mogelijkheden om woningsplitsing en het ombouwen tot studentenhuisvesting (verkamering) te voorkomen door een vergunningsplicht. In het verleden is ook nog onderzocht of het pand een buurtfietsenstalling zou kunnen worden, hetgeen niet het geval was. Tot op heden is er geen beter gebruik gevonden dan de woonfunctie.

De aanvraag om van het koetshuis één woning met bijbehorend kantoor te maken kan een positief einde vormen van de lange zoektocht naar een passende bestemming en gebruik van het perceel en gebouw. De effecten van deze woonbestemming met de mogelijkheid om één woning toe te voegen, zijn in relatie tot de omliggende woningen zeer beperkt en worden aanvaardbaar geacht in de bestaande woonomgeving. Er vindt ruimtelijk geen verdichting plaats (de bebouwing staat er immers al) en de toename van het aantal woningen in het gehele bouwblok is verwaarloosbaar. Ten opzichte van het vorige ontwerp is het nieuwe voorstel ingetkend op een kadastrale ondergrond, waarbij het geheel nu past binnen de bestaande begrenzing. Ten opzichte van het vorige advies is de serre vervallen, en de enige toevoeging aan de gevels is een overkapping of luifel, hetgeen ruimtelijk een veel minder grote impact vormt voor de omliggende woningen. Tevens wordt met deze procedure een reeds eerder aangebrachte verlaging van de begane grondvloer gelegaliseerd.

Conclusie: in ruimtelijk opzicht geen bezwaar tegen het ingediende bouwplan.

Datum
26-04-2023
Ons kenmerk
D2022-122116
Dossiernummer
Z2021-000972

Mobiliteitsaspecten:

Er wordt door het bouwplan één woning toegevoegd, waarvoor geen parkeerplaats op eigen terrein kan worden ingepast. Binnen het parkeerbeleid is er een mogelijkheid om hier een vrijstelling voor te voeren door de woning op de poet-lijst te plaatsen.

Dit houdt in dat voor dit adres geen parkeervergunningen voor zowel bewoners als bezoekers kan worden aangevraagd.

Als gevolg van de toename van de parkeerbehoefte vindt geen onevenredige aantasting plaats van de parkeersituatie in de openbare ruimte en daarmee de woon- en leefsituatie. Derhalve kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft het onderdeel water is er een akkoord, het hoogheemraadschap van Delftland ziet deze wijziging en legalisering niet als uitbreiding van het huidige gebruik.

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.

Conclusie

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

MEDEDELINGEN

- Op grond van artikel 1.25 van het Bouwbesluit moet de **aanvang en beëindiging** van de werkzaamheden worden gemeld aan het bevoegd gezag. Dit kunt u doen door het indienen van een kort briefje met de melding “aanvang werkzaamheden” respectievelijk “voltooiing werkzaamheden”, met de betreffende data, toe te voegen aan de bijlagen van het dossier op www.omgevingsloket.nl. 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.
- 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:
Gemeente Delft, afdeling VTH, (Stationsplein 1), Postbus 111, 2600 AC Delft (telefoon 14015);
KLIC-West (telefoon 0800-0080).
- 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.

Datum
26-04-2023
Ons kenmerk
D2022-122116
Dossiernummer
Z2021-000972

- Vanaf 1 juli 2022 is het verplicht om een goedgekeurde rookmelder te hebben op elke woonverdieping in je huis en in besloten ruimtes waar een vluchtroute doorheen loopt. Deze rookmelders moeten voldoen aan de NEN-14604 en moeten een CE-keurmerk hebben. Het is niet verplicht de rookmelder op het stroomnet aan te sluiten, u kunt ook kiezen voor een rookmelder met batterij. In dat geval is het aan te raden te kiezen voor een rookmelder met een batterij die 10 jaar meegaat.

Leges

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

Raadsbesluit

Datum : 4 april 2023
Registratie nr. : 5438494
Griffienr. : 2308094

Onderwerp : verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een woning met kantoor op de locatie Coenderstraat 41 te Delft.

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 21 februari 2023;

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 "Coenderstraat 41".
2. Voor dit project geen exploitatieplan vast te stellen, omdat:
 1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;
 2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en;
 3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels met betrekking tot locatie-eisen en de uitvoerbaarheid van het plan niet noodzakelijk is.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 4 april 2023.



J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart

,voorzitter.



,griffier.

Nota Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerp-omgevingsvergunning

Realisatie van een woning aan de Coenderstraat 41 in Delft

Inleiding

In deze Nota van Zienswijzen worden de ingekomen zienswijzen in het kader van de uitgebreide procedure voor de realisatie van een woning aan de Coenderstraat 41 in Delft weergegeven en voorzien van een beantwoording. In deze nota van zienswijzen zal inhoudelijk op de zienswijzen worden ingegaan en of de zienswijze aanleiding geeft de ontwerp omgevingsvergunning aan te passen. Voordat inhoudelijk op de zienswijzen wordt ingegaan wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure omtrent de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen (ovvgb) weergegeven.

Op 5 november 2021 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een woning op de locatie Coenderstraat 41 in Delft. Deze aanvraag is bij de gemeente Delft geregistreerd onder dossiernummer Z2021-000972. Op www.omgevingsloket.nl is deze aanvraag geregistreerd onder aanvraagnummer 6488399. Dit hebben wij gepubliceerd op <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl> en in de lokale krant "Delft op zondag".

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).

Omdat het project afwijkt van het geldende bestemmingsplan is voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad van Delft heeft op 18 oktober 2022 de benodigde ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het project "Coenderstraat 41"

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft de ontwerp omgevingsvergunning, tezamen met de daarbij behorende bijlagen, vanaf 9 november 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag is op 17 november 2022 een informatieavond over het proces en de procedure gehouden. Tijdens deze bijeenkomst zijn zienswijzen ingebracht.

In totaal zijn er 3 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ingediend door omwonenden en het nabijgelegen Hotel Coen Delft op nummer 47. Zienwijze nummer 3 is ingediend namens 8 omwonenden.

De schriftelijke zienswijzen zijn hieronder weergegeven. Deze ingekomen zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzagelegging zijn ontvangen en kunnen in behandeling worden genomen. De NAW-gegevens worden niet weergegeven omdat deze beschermd zijn op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens. De zienswijzen hebben daarom een nummer gekregen, daarnaast is de datum en het registratienummer weergegeven van de ingekomen zienswijze.

Nr.	Registratienummer	Naam	Datum brief/ datum ontvangst
1	Z2021-000972-005	Indiener 1	17-11-2022
2	Z2023-000145	Indiener 2	17-11-2022
3	Z2023-000140	Indiener 3 (ingediend namens 8 bewoners)	17-11-2022

Zienswijzen

In dit onderdeel zijn de Zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Hierbij wordt ook steeds aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van de omgevingsvergunning. De reacties betreffen deels algemene belangen en deels persoonlijke of zakelijke belangen. De reacties zijn geanonimiseerd in verband met de betrokken privacybelangen (Wet bescherming persoonsgegevens).

Nr.	Registratie - nummer		
1	Z2021-000972-005	Indiener 1	
1.		Samenvatting	Het verbaast dat er een nieuwe aanvraag is om op de Coenderstraat 41 een woonhuis aan te vragen, omdat eerdere initiatieven om van de Coenderstraat 41 een woning te maken zijn afgewezen. De voormalig eigenaar heeft het pand verkocht omdat hij van de gemeente Delft er niet in mocht wonen. Hierover is tot aan de rechtbank in Den Haag geprocedeerd. Ook de eigenaar van het pand aan de Coenderstraat 42 heeft bij de gemeente een verzoek ingediend. Sinds het vertrek van de voormalige eigenaar is er niets veranderd aan het pand.
		Beantwoording	In het verleden zijn meerdere aanvragen ingediend. Deze aanvragen waren veelal gericht op het toevoegen van zoveel mogelijk kleine woonunits voor studentenwoningen. Deze plannen zijn qua ruimtelijke uitstraling niet vergelijkbaar met het plan wat hier voor ligt. Indiener verwijst naar een aanvraag van een voormalige eigenaar die het pand voor woondoeleinden gebruikte. Het oude bestemmingsplan 'Noordwest, deelgebied I' was in die tijd van toepassing en het perceel had toen de bestemming 'Tuin'. Het gebruik als woning was in strijd met deze bestemming. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft hier op 12 september 2007 over geoordeeld dat wij in redelijkheid niet mee hoefden te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan. ¹ Inmiddels is

¹ Zie ook de uitspraak van de Afdeling van 12 september 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BB3397.

			het bestemmingsplan 'Noordwest 1 (Hof van Delft)' van toepassing en geldt ter plaatse de bestemming Wonen (buiten het bouwvlak). Naast het feit dat in 2007 een ander bestemmingsplan van toepassing was, blijft de beslissing om op dit moment wél medewerking te verlenen aan het af te wijken van het bestemmingsplan een discretionaire bevoegdheid van het college. Het college heeft daarbij beleidsruimte en de vrijheid om binnen de juridische kaders voor deze situatie een eigen belangenafweging te maken. Daarbij kan het college als gevolg van gewijzigde inzichten en veranderende maatschappelijke omstandigheden, zoals het grote woningtekort, tot een ander besluit komen dan een aantal jaar daarvoor. In het kader van onze belangenafweging hebben wij meegewogen dat het pand door de jaren heen vrijwel ongebruikt is gebleven en ook illegaal werd gebruikt. Onderhavige aanvraag, om van het pand één woning met bijbehorend kantoor te maken, resulteert naar het oordeel van het college in ruimtelijk aanvaardbare bestemming en gebruik van het perceel en gebouw, waarbij het bestaande gebouw bewaard kan blijven. Voor het ingediende verzoek van de eigenaar van het pand aan de Coenderstraat 42, verwijzen wij naar onze beantwoording van de zienswijze van indiener nummer 2, onder 1.
		<i>Aanpassing</i>	<i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
2		Samenvatting	Het bevreemdt indiener dat er een schets van het Koetshuis van de voorzijde en de rechterkant van het gebouw is gemaakt, en niet van de achterkant en linkerkant.
		<i>Beantwoording</i>	Op pagina 14 van de Ruimtelijke onderbouwing is op de tekening te zien hoe de Coenderstraat 41 eruit komt te zien na realisatie van het bouwplan. Hierin zijn de achterkant en de linkerkant van het pand meegenomen.
		<i>Aanpassing</i>	<i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
3		Samenvatting	Indiener voert aan dat sprake is van een zeer onveilige situatie op de binnenplaats. Er zijn geen vluchtwegen meer richting de Nieuwe Schoolstraat, omdat deze zijn geblokkeerd of verbouwd.
		Beantwoording	Voor de beantwoording van deze zienswijze, verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze

			van indiener nummer 3, onder 2.
		Aanpassing	<i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
4		Samenvatting	Indiener stelt dat het waarschijnlijk is dat er vleermuizen in het Koetshuis aanwezig zijn.
		Beantwoording	Uit de Eco-effectscan van Aqua Terra Nova van 4 april 2022 volgt dat de werkzaamheden plaats vinden zonder negatieve effecten op vleermuizen in de omgeving. Daarnaast blijkt hieruit dat in het plangebied geen bouwwerken staan, die geschikt zijn voor gebouwbewonende vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. In dit verband merken wij op dat deze bebouwing geen spouwmuur of gaten of kieren bevat, die geschikt zijn voor vleermuizen. Evenmin zijn in de aanwezige bomen gaten waargenomen, die geschikt zijn voor boom bewonende vleermuizen. Ten slotte merken wij op dat de bomen in het plangebied niet zullen worden omgehakt. Wij hebben geen reden om te twijfelen aan de juistheid en zorgvuldigheid van bovengenoemde Eco-effectscan en hebben deze daarom aan ons besluit ten grondslag gelegd. Weliswaar zijn het plangebied en de omgeving van het plangebied geschikt als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen. Door de hoge bomen en de grote hoeveelheid klimop is het plangebied rijk aan insecten. Dit neemt niet weg dat deze bomen en de klimop op de schuren behouden zullen blijven, waardoor de kwaliteit van het foerageergebied niet achteruit zal gaan. Wel is het nodig om eventuele bouwverlichting in de avond uit te doen om het foerageergebied niet te verstoren. Sommige vleermuizen maken namelijk gebruik van lijnvormige structuren, zoals watergangen en bomenrijen, als vliegroute. Het plangebied bevat geen geschikte lijnvormige structuren die kunnen dienen als vliegroute voor vleermuizen. Ook zijn er in de omgeving kwalitatieve vliegroutes, zoals de waterwegen ten oosten en zuiden van het plangebied en de bomenrijen ten oosten van het plangebied. De werkzaamheden hebben geen negatieve effecten op mogelijk aanwezige essentiële vliegroutes. Negatieve effecten op mogelijk aanwezige essentiële vliegroutes kunnen worden uitgesloten. Wij stellen ons op het standpunt dat nadere toetsing aan de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is. (p.15 Eco-effectscan).
		Aanpassing	<i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
5		Samenvatting	Indiener heeft op 17 november 2022 mondeling aangegeven dat sprake is van een vermindering van privacy in zijn woning, door inkijk vanuit de te realiseren dakramen aan de voorzijde van het pand. Dit

			is mogelijk in strijd met artikel 5:50 BW.
		<i>Beantwoording</i>	Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ² volgt dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving enige mate van geluidhinder en een zekere mate van inbreuk op privacy inherent is. Na afweging van alle relevante feiten en omstandigheden stellen wij stellen ons op het standpunt dat het bouwplan niet leidt tot een onevenredige aantasting van privacy of strijd met artikel 5:50 BW voor indiener. Er is voldoende afstand (meer dan circa 3,70 meter gemeten vanaf de perceelsgrens en circa 14 meter gemeten vanaf de woning van indiener) tussen de te realiseren dakramen en de woning van indiener. De afstand is daarmee ruim meer dan de vereiste 2 meter in artikel 5:50, eerste lid, BW.
		<i>Aanpassing</i>	<i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
2	Z2023-000145	Indiener 2	
1		Samenvatting	Indiener heeft op 17 november 2022 mondeling aangegeven in 2020 een vergelijkbaar verzoek te hebben ingediend om in het voormalig koetshuis een woning te realiseren dat is afgekeurd. Indiener heeft hiervan stukken overgelegd en beroept zich op het gelijkheidsbeginsel.
		<i>Beantwoording</i>	Wij stellen ons op het standpunt dat geen sprake is van een vergelijkbare aanvraag, zodat een beroep op het gelijkheidsbeginsel niet opgaat. Indiener heeft een VJV vraag van 9 maart 2020, een aanvraag voor een vooroverleg van 11 maart 2020 en een advies van 23 maart 2020 overgelegd. Daaruit blijkt dat hij heeft geïnformeerd wat de mogelijkheden op het perceel zijn, omdat hij de locatie wilde opknappen. Uit het advies van 23 maart 2020 blijkt wat indiener wilde realiseren: ‘Op het achterterrein van de driehoek Coenderstraat-Westerstraat-Nieuwe Schoolstraat bevindt zich een schuur/opslagruimte, waarvan de aanvrager een woning met 6 kamers met eigen sanitaire voorzieningen, evenals een gedeelde keuken en gemeenschappelijke zitruimte wil maken. Daarbij wordt gedacht aan studenten’ (pagina 1 van het advies van 23 maart 2020). In het advies adviseert de afdeling Ruimte en Economie

² Onder meer de uitspraken van de Afdeling van 24 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:490 en 12 september 2018 ECLI:NL:RVS:2018:2970.

			geen medewerking te verlenen aan het bouwplan, omdat het bouwplan stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is. Uit de stukken blijkt niet dat indiener het oneens was met de inhoud van dit advies, of dat hij ook plannen had om van het pand één woning met bijbehorend kantoor te maken. Het huidige plan kan qua ruimtelijke uitstraling niet op één lijn worden gesteld met eerder ingediende plannen voor meerdere studentenwoningen. In dit verband moet een onderscheid worden gemaakt tussen het gebruik van een pand voor kamerverhuur en de bewoning van een pand door één huishouden, gelet op geluidsoverlast. Dit aspect is met name relevant bij kamerverhuur aan studenten, gelet op de leeftijdssamenstelling en het levensritme van de te onderscheiden groepen bewoners.³ Ten slotte merken wij op dat de indiener geen aanvraag om omgevingsvergunning heeft ingediend, maar slechts een verzoek om een vooroverleg heeft ingediend. Deze twee aanvragen kunnen niet op één lijn worden gesteld. Anders dan het verzoek voor een vooroverleg, is de aanvraag voor de ontwerp omgevingsvergunning namelijk uitgewerkt met concrete bijbehorende stukken, zoals tekeningen en een ruimtelijke onderbouwing met deskundigenrapporten. De status van een vooroverleg heeft een meer abstract karakter en leidt niet tot een voor bezwaar of beroep vatbaar besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.
		<i>Aanpassing</i>	<i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
3	Z2023-000140	Indieners 3	
1		<i>Samenvatting</i>	Indieners waren zich er niet van bewust dat zij een mening konden geven over het plan. De aanvrager heeft nooit de bezwaren van omwonenden aangehoord of daarnaar gevraagd. Op de dag van de vergadering van de Commissie Ruimte en Verkeer op 6 oktober 2022 gaf de aanvrager aan dat het onderwerp Coenderstraat 41 pas om 21:30 uur aan bod zou komen, wanneer zij zouden aanschuiven. Het tegendeel was waar, omdat het als een van de eerste punten op de agenda stond. Tijdens de vergadering gaf de aanvrager aan dat indieners positief zouden zijn over het plan, dit is niet waar en dit zouden zij graag willen rectificeren. Indieners zouden net als hun burens graag betrokken willen worden

³ Zie de uitspraak van de Afdeling van 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2276.

			in het proces.
		<i>Beantwoording</i>	Indieners hebben op 17 november 2022 de mogelijkheid gehad om mondeling hun zienswijze kenbaar te maken op het plan en hebben schriftelijk een zienswijze ingediend. De inhoud van deze zienswijze is meegenomen in de totstandkoming van het definitieve besluit. Indieners krijgen het definitieve besluit toegestuurd.
		<i>Aanpassing</i>	<i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
2		<i>Samenvatting</i>	Indieners stellen dat de Coenderstraat 41 een onveilige omgeving is om te wonen omtrent brand en/of andere calamiteiten. Het huis is ingebouwd in het hart van het huizenblok. Wanneer er iets misgaat bij het pand, loopt het hele blok gevaar.
		<i>Beantwoording</i>	De Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) heeft op 21 januari 2022 en op 3 februari 2023 geadviseerd de vergunning te verlenen. In dit advies zijn voorwaarden opgenomen om het bouwwerk brandveilig te maken en te laten voldoen aan het bouwbesluit 2012. Uit het advies blijkt dat er maatregelen getroffen worden om het risico op brandoverslag te verminderen. Zo is in het advies de volgende maatregel opgenomen: -De 11 meter lange achtergevel die op de perceelsgrens ligt moet op basis van spiegelsymmetrische kans op brandoverslag een brandwerend bezitten. Graag op tekening aangegeven zodat hier in de toekomst geen onduidelijkheid over kan ontstaan’. Voorts blijkt uit het advies dat de bereikbaarheid voor hulpdiensten expliciet is meegewogen: - De locatie is een bestaande locatie maar wel minder goed bereikbaar voor hulpdiensten. Een brandweerinzet kan langzamer verlopen met kans op meer schade dan wel latere redding. Dit is geen afkeerpunt op de aanvraag bouwactiviteit maar het is wel een punt van aandacht voor de aanvrager. Gelet op artikel 6.30, derde lid van het Bouwbesluit moet de afstand van de woning 40 meter zijn tot aan de blusvoorziening. De VRH heeft gemeten dat de afstand van de woning tot aan de ingang van de steeg 37 meter bedraagt. Doordat de bluswatervoorziening op de straat kan staan wordt voldaan

			aan deze wettelijke eis. Daarnaast heeft de VRH meegewogen dat het een bestaande situatie betreft. Gelet op de deskundigheid van de VRH, zien wij geen reden om aan de inhoud van dit advies te twijfelen. Wij hebben dit advies daarom ten grondslag gelegd aan ons besluit. Om tegemoet te komen aan naar voren gebrachte punten in de zienswijze, nemen wij als aanvullende voorwaarde in de omgevingsvergunning op dat de toegang van de poort automatisch geopend dient te kunnen worden vanuit de woning. De VRH heeft evenwel aangegeven dat als de poort niet automatisch opent, dat dit geen belemmering vormt voor de bereikbaarheid van de woning in het geval van calamiteiten, omdat de poort opengebroken kan worden.
		<i>Aanpassing</i>	<i>De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Er wordt een aanvullende voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen om de bereikbaarheid van de woning voor hulpdiensten te verbeteren.</i>
3		<i>Samenvatting</i>	Indieners voorzien problemen met overlast in de toekomst. Zowel vanuit de woning van indiener naar de bewoners van de Coenderstraat 41 toe, als andersom. Ook de directe burens en de rest van het omringende blok maken zich hier zorgen over en hebben de zienswijze ondertekend. Graag zouden indieners een ander plan zien voor de Coenderstraat 41, bijvoorbeeld een centrale tuin voor alle bewoners of ruimte voor flora en fauna.
		<i>Beantwoording</i>	Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van de State⁴ volgt dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving enige mate van geluidhinder en een zekere mate van inbreuk op privacy inherent is. Wij stellen ons op het standpunt dat de nieuwe functie geen onevenredige overlast voor de omliggende woningen zal opleveren en de bewoners van de woning geen onevenredige overlast zullen ondervinden van de omliggende woningen. De woning zal door één huishouden worden bewoond. Het gebruik van het pand als één woning met bijbehorend kantoor wordt aanvaardbaar geacht voor het woon- en leefmilieu in de bestaande woonomgeving. Voorts is aan het perceel een woonbestemming toegekend in het bestemmingsplan. Verder vindt er ruimtelijk geen verdichting plaats en de toename

⁴ Onder meer de uitspraak van de Afdeling van 12 september 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2970.

			van het aantal woningen in het gehele bouwblok is verwaarloosbaar. Voor het initiatief voor een centrale tuin is geen aanvraag ingediend. Ten overvloede merken wij hierbij op dat voor het realiseren van een centrale tuin rekening gehouden zou moeten worden met hoge kosten voor het eventueel opkopen van het perceel, het slopen van het pand en het aanleggen van de tuin zelf. Met het voorliggende plan om van het pand één woning met bijbehorend kantoor te maken, wordt voorzien in een passend gebruik van het perceel en gebouw, waarbij het bestaande gebouw bewaard kan blijven.
		<i>Aanpassing</i>	<i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Stedenbouwkundige onderbouwing van de woon- en kantoorbestemming
Coenderstraat 41 2613 SN Delft

*Projectnr P6514
Datum 23-05 202*



Het koetshuis , huidige toestand (foto 1)

INLEIDING

Op de locatie Coenderstraat 41, een ingesloten ruimte (foto2), bevinden zich een zogenaamde koetshuis uit begin 1900 en een houten berging. Het koetshuis (foto 1) is een bouwvallig pand en heeft jarenlang ongemoeid gestaan. De laatste jaren is het pand clandestien gebruikt als ontspanningsruimte door de studenten die rondom het pand wonen. Dit gebruik veroorzaakte regelmatig overlast.

In de onderbouwing wordt ingegaan op historie, stedenbouw, veiligheid, natuur en ontsluiting. Door onderzoeken dienen die te worden onderbouwd.

Onderaan deze memo zal gemotiveerd ingegaan worden op onderzoeken die bij deze stedenbouwkundige onderbouwing niet aangeleverd zijn. Als bijlage toegevoegd de wel uitgevoerde onderzoeken, het onderzoek natuur, eco effectscan en het onderzoek stikstof deposito berekeningen. Uiteindelijk leveren de onderzoeken en motivaties geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van de Coenderstraat 41 naar een woon en kantoor bestemming



situatie (foto 3)

toekomstige

HISTORIE , HET WESTERKWARTIER

Het pand ligt in de wijk “het Westerkwartier”. Dit gebied is één van de eerste Delftse stadsuitbreidingen gelegen in het westelijk uitbreidingsdeel. De industrialisatie in de 2^e helft van de 19e eeuw heeft geleid tot een groeiende

arbeidersbevolking, die niet meer in de oude stad gehuisvest kunnen worden. Stadsuitbreidingen buiten de oude stad werden ontwikkeld om huisvesting voor arbeiders te realiseren. Uitbreidingsplannen werden ook wel stratenplannen genoemd kenmerken zich door rechthoekige patronen.

In 1878 ontwierp de gemeentearchitect C.J.de Bruyn Kops het uitbreidingsplan het Westerkwartier. De Coenderstraat is de afsluiting van deze arbeiderswijk en is gelegen tegen de oude binnenstad aan. In 1885 werd tussen de Coenderstraat en de binnenstad de spoorlijn en het station aangelegd.



(foto 4) stratenplan uit 1878
Stadsarchitect C.J.de Bruyn Kops

Het Westerkwartier werd dicht bebouwd met arbeiderswoningen. Aan de Coenderstraat daarentegen werden luxe herenhuizen gerealiseerd voor “middenstanders”, die door architect Gregorius van der Kaaden in opdracht van de

bouwer Matthijs Kuijpers (1848-1913) werden ontworpen. Ook het pand Coenderstraat 41 werd door de bouwer ontwikkeld. Het pand is later als timmerwerkplaats gebruikt.

Aan de achter- en linkerzijde is de Coenderstraat 41 begrenst door de Nieuwe Schoolstraat en de Westerstraat. De Coenderstraat doorkruist schuin de beide straten. (foto 4) In de hierdoor ontstane driehoekige bebouwing, ontstaat in de oksel, een open restruimte begrenst door achtertuinten. In deze restruimte werd het pand Coenderstraat 41 gebouwd.

Sinds de komst van het nieuwe stadskantoor met de ondergrondse spoorverbinding is de Coenderstraat opgewaardeerd tot een doorgaande weg, de binnenstad verbinding tussen noordelijk - en zuidelijk deel van Delft

RUIMTELIJKE KADER.

De locatie Coenderstraat 41 ligt in het bestemmingsplan 'Noordwest 1 (Hof van Delft). Kadastraal geregistreerd onder, gemeente Delft, sectie O nr 1676

De bestemming van de locatie is "wonen" zonder een op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Volgens artikel 24.1.a zijn alleen binnen het bouwvlak hoofdgebouwen toegestaan. Het bestemmingsplan geeft verder geen ontheffingsmogelijkheden.

In een vooroverleg zijn handvatten aangereikt om de herbestemming wonen te kunnen realiseren, gekoppeld aan de kruimelprocedure. De kruimelprocedure is toepasbaar indien het bestaande pand niet wordt vergroot. De aanwezige souterrain die zonder vergunning in 2003 is gebouwd heeft geleid dat de kruimelprocedure niet volstaat. De uitgebreide procedure is hierdoor van toepassing.

STEDENBOUWKUNDIGE SITUATIE

Bestaande situatie

De entree naar de locatie ligt aan de Coenderstraat , tussen 2 statige herenhuizen.(foto 5), ontsloten door een unieke tussenbouw met een karakteristieke topgevel. Beide herenhuizen worden op dit moment als studentenhuizen gebruikt.



Nr 42

Entree (foto5)

Nr 40

Via een 2 meter brede onderdoorgang wordt de locatie bereikt. De onderdoorgang behoort bij pand 42. Voor toegang naar nr 41 is een erfdienstbaarheid gevestigd. (foto 6)



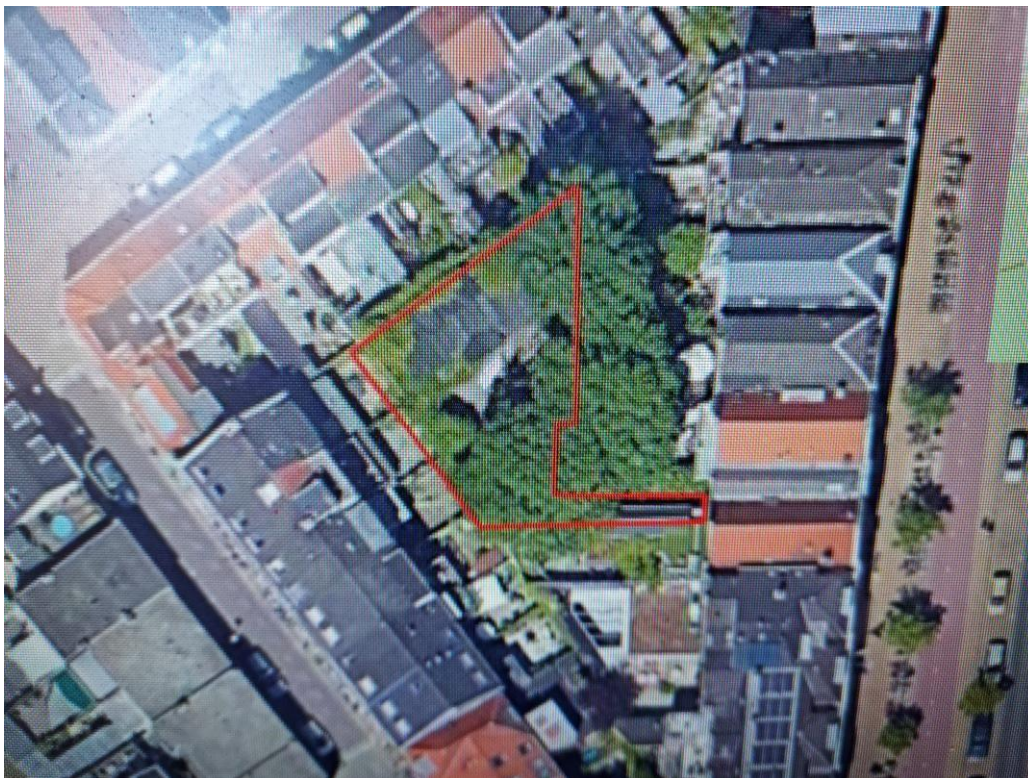
Entree locatie Foto 6

De locatie is groot 74m² waarvan 88m² bebouwd is en de overige ruimten voornamelijk bestraat . Op de weinige groen staan 3 grote bomen, 2 esdoorns en 1 plataan. ()

Het koetshuis heeft een grondoppervlakte van 77m².

Dit gebied kenmerkt zich door rust, afgesloten van verkeerslawaaï.
De ruimte is ontsloten door tuinmuren.

Westerstraat 23,25,27



(Foto 7)

Tegen de achtergevel van het koetshuis aan, lopen de tuinen van de woningen Westerstraat 23,25,27. In deze achtergevel van het koetshuis zijn geen ramen. (foto 7). Met de bewoners zijn afspraken gemaakt om bij uitvoering de klimplanten die het hele pand overwoekerd, te snoeien tot onder de goot.



Binnenterrein , (foto 8)

De bestaande inrichting van het binnenterrein heeft een versteend uiterlijk, bestraat met breukstenen , uitgevoerd in 2 niveaus. Bij de toegang staat een houten schuur, die als fietsenberging zal worden gebruikt. (foto 8)

Nieuwe situatie



Nieuwe inrichting (foto 9)

In de nieuwe inrichting blijven de 2 niveaus gehandhaafd. Wel zal het terrein worden vergroend door langs de tuilmuren Zeeuwse hagen met bloemplanten in verwerkt, en gazongras op de overige groenplekken, worden aangebracht.

De aanwezige grote esdoorns (2x) en plataan (1) worden behouden.

Voor uitvoering zal een gedetailleerde groeninrichting worden ontworpen en besproken.

Mobiliteit:

Nota Parkeernormen 2018

Het college van B & W van de gemeente Delft heeft op 24 april 2018 de Nota Parkeernormen 2018 vastgesteld. Voor ruimtelijke ontwikkelingen dient gebruik te worden gemaakt van de Nota Parkeernormen. In de Nota Parkeernormen is de mogelijkheid opgenomen om voor de kleine ontwikkelingen van woonfuncties, waarbij niet (volledig) wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein een nulvergunning -regeling aan te houden. Dit houdt in dat als bij een nieuwe woonfunctie (incl. functiewijziging naar wonen) niet (volledig) in de parkeerbehoefte wordt voorzien, er géén aanspraak kan worden gemaakt op parkeervergunningen voor straatparkeren. Hierdoor wordt de omgeving van de ontwikkeling beschermd tegen een extra parkeerdruk. De voorwaarde om gebruik te maken van de nulvergunning - regeling is dat het een kleinschalige woonontwikkelingen betreft in het gereguleerde gebied in Delft. Onder kleinschalig wordt verstaan de parkeereis behorend bij maximaal 10 woningen. De ontwikkelingen waarbij de nulvergunning -regeling van toepassing is worden vermeld op het POET-overzicht met uitsluiting van zowel de bewonersvergunningen als de bezoekersvergunningen. De ontwikkeling van deze woning valt onder de voorwaarde voor een kleinschalige woonontwikkeling, en de nulvergunning- regeling zal hier worden toegepast.

HET KOETSHUIS

Het pand is een karakteristieke koetshuis uit eind 1800, een bouwvallig gebouw dat jarenlang ongemoeid heeft gestaan en voornamelijk overwoekerd werd door klimplanten. (foto 10) Een bijzonderheid van het pand is dat in het verleden , (omstreeks 2003), onder de toegang van de koetsruimte een souterrain/kelder is gerealiseerd. Ook zijn toen de verdiepingsbalken geheel vernieuwd. De gemetselde casco is solide.

De mansarde kap is bekleed met asfaltbitumen waarop dakpannen gelegd kunnen worden.



project: Vrijwillig Coöperatief Huis
 opdrachtgever: Wijkteam Breda
 projectleider: 2014-2015: R. de Groot

ARCHITECTEN
 Jeroen van der Meer
 tel. 06-11111111
 j.vandermeer@architecten.nl

bestaand (foto 10)

HET HERSTELPLAN

Het doel is om het koetshuis te herbestemmen naar een duurzame woning met kantoor. Een woning met een gebruiksoppervlakte van 159m² en met een verblijfsruimte van 100m².

De woning en het kantoor bestaat uit een souterrain, begane grond op 2 niveaus, verdieping en zolderverdieping. De mansardekap zal met oud hollands dakpannen worden bedekt. Het pand zal in zijn vorm behouden blijven. Geen uitbreidingen zijn voorzien.



Gevels nieuw (foto 11)

De gevels zullen worden hersteld in de “oorspronkelijke” verschijning, met luiken, oud hollandse dakpannen en luifel. Het metselwerk zal worden gerestaureerd.

Impressies



project: Woning Constructie.nl
 opdracht: Ingebruik
 project: 0514-DON001

sig ARCHITECTEN
 August 2011 PE, B&B
 tel: 06-53092000
 sig@constructie.nl

(foto 12)

Het doel om deze locatie te herijken voor wonen met kantoor is gelukt en is een aanwinst.

ONDERZOEKEN

Onderzoek bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid
Plangebied Coenderstraat 41 Delft

Bedrijven en milieuzonering:

Het plangebied ligt tussen woningen en niet in de nabijheid van bedrijven.
In ieder geval niet binnen de richtafstanden die bepaald zijn op basis van de VNG publicatie “bedrijven en milieuzonering” gesteld aan een “rustige” woonwijk.

Het is dan niet nodig om in te gaan op de omgevingsaspecten geur, geluid en stof zoals gesteld is in de Richtlijnen bedrijven en milieuzonering voor het toetsen van verschillende milieu categorieën .

Externe veiligheid:

Het plangebied ligt indirect aan de Coenderstraat,
Het ligt in het woongebied Westerkwartier. De ontwikkelingen in het plangebied en daarbuiten dienen reeds getoetst te zijn aan de normen voor het plaatsgebonden- en groepsrisico, vastgesteld voor risicovolle inrichtingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg (hier Coenderstraat) Hier kan uitgegaan worden dat er geen belemmeringen zijn voor de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling.

Een berekening en verantwoording van het groepsrisico is niet vereist op grond van het Bevi en het Bevt.

Watertoets

In het plangebied met een grondoppervlakte 274m² bevindt zich geen watergangen . Het gebied bestaat uit bebouwing van 88m² , groen 47 m² en een vlak bestraat terrein van 139m². Het groen zal als wateropvang worden gebruikt..

De noodzaak om een watertoets uit te voeren is hiermee komen te vervallen.

Eco effectscan , natuur onderzoek, zie bijlage

Stikstof deposito berekeningen, zie bijlage

Conclusie

Met het voorgestelde initiatief is sprake van het in ere herstellen van de historische ontwikkeling voor dit gebied. Het bestaand pand een woon en kantoor bestemming te geven, en de locatie een gebied van te maken waar rustig vertoeven is.

Met voorliggende memo is aangegeven dat het initiatief stedenbouwkundig verantwoord is.

Bijlagen

Onderzoek : Eco effectscan uitgevoerd door Aqua Terra Naaldwijk
dd 4-03 2002

Onderzoek: stikstofdeposito berekeningen incl aerius met bijlage projectberekening.
uitgevoerd door Aqua Terra Naaldwijk
dd 13-05 2022



Asvest 28a 2611 PK Delft 06.53692206 email sgarchitecten@planet.nl