



Toetsing spelregelkader MER

Schieoevers Noord (Kabeldistrict en Nieuwe Haven)

projectnummer 0417633.101
definitief
4 februari 2022

Toetsing spelregelkader MER

Schieoevers Noord (Kabeldistrict en Nieuwe Haven)

projectnummer 0417633.101

definitief
4 februari 2022

Auteurs

J.J. Verhoeven

Opdrachtgever

Gemeente Delft
Stationsplein 1
2611 BV DELFT

datum	beschrijving	vrijgave
4 februari 2022	definitief	J.J. Verhoeven

Toetsing spelregelkader

In dit document wordt het bestemmingsplan Schieoevers Noord (Kabeldistrict en Nieuwe Haven) getoetst aan het spelregelkader bij het MER Schieoevers Noord. De versie van het bestemmingsplan die is getoetst is het ontwerp bestemmingsplan, de versie van het spelregelkader is de naar aanleiding van de MER update geactualiseerde versie van 4 februari 2022.

Locatie in het spelregelkader	Spelregels	Toetsing
H3 Sturing en programmering	Ontwikkelingen moeten voldoen aan het Definitief Ontwikkelplan en het Ruimtelijk Kwaliteitskader.	<i>In de planbeschrijving in het BP (paragraaf 2.2.2) is een uitgebreide toelichting opgenomen van het ontwikkelplan en de link met het RKK en vervolgens de stedenbouwkundige plannen voor Kabeldistrict en Nieuwe Haven..</i>
H4 Mobiliteit	Bij nieuwe ontwikkelingen dient een mobiliteitsconcept te worden opgesteld, waarmee de ontwikkeling kan voldoen aan de benodigde beperking van het autobezit en autoverkeer, het bevorderen van alternatieve mobiliteitsvormen, het beschikbaar stellen van mobiliteitsservices die voor iedereen bereikbaar en beschikbaar zijn, een beperking van parkeercapaciteit en een comfortabel en fijnmazig loop- en fietsnetwerk. Dit dient aan te sluiten bij het mobiliteitsconcept zoals in het Definitief Ontwikkelplan is opgenomen, het Mobiliteitsplan Delft 2040 en de op te stellen Parkeervisie Schieoevers Noord	<i>Voor beide ontwikkelingen is een mobiliteitsplan opgesteld waarmee hieraan wordt voldaan. De koppeling met de Parkeervisie voor Schieoevers is geborgd in de regels.</i>
	Parkeer- en distributievoorzieningen in Schieoevers Noord liggen zo dicht mogelijk tegen de stadsboulevards aan, waarbij de woongebieden zelf autoluw blijven.	<i>De precieze invulling van de parkeervoorzieningen volgt bij de stedenbouwkundige uitwerking per bouwfase. In het stedenbouwkundig plan voor Kabeldistrict zijn de zoeklocaties voor parkeervoorzieningen opgenomen nabij de Schieweg en langs het spoor. In Nieuwe Haven wordt parkeergelegenheid voorzien nabij de entree aan de Rotterdamseweg, zodat het overgrote deel van het gebied uitsluitend voor langzaam verkeer kan worden ingericht.</i>
	Bij nieuwe ontwikkelingen dient de initiatiefnemer te zorgen voor voldoende laadpalen voor elektrische auto's. De initiatiefnemer dient te	<i>Deze spelregel wordt bij vergunningverlening per bouwplan getoetst.</i>

	onderbouwen dat het aantal laadpalen passend is bij de verwachte vraag voor de eerste drie jaar. Alle parkeerplekken dienen voorbereid te zijn op het plaatsen van laadfaciliteiten. Minimaal 25% is voorzien van laadfaciliteiten of kan hier in zeer korte tijd van voorzien worden.	
	Van bovenstaande twee spelregels kan worden afgeweken, indien in het op te stellen mobiliteitsplan voor de ontwikkeling (zoals in bullet 1 bedoeld) aan wordt getoond dat de parkeerbehoefte op een alternatieve duurzame wijze wordt ingevuld. Dit wordt door de gemeente beoordeeld	<i>Deze spelregel wordt bij vergunningverlening per bouwplan getoetst.</i>
	<i>In de noordoostkwadrant van station Delft Campus: Ruimtereservering voor een mobiliteitshub.</i>	<i>Niet van toepassing voor het plangebied.</i>
	<i>Over het spoor ter hoogte van de Gelatinebrug: Ruimtereservering voor een fietstunnel (Gelatinetunnel) onder het spoor</i>	<i>Niet van toepassing voor het plangebied.</i>
H5 Kwaliteit leefomgeving 5.1 Geluid	Op basis van de Crisis- en herstelwet mag binnen het als ontwikkelingsgebied aangewezen gebied tijdelijk worden afgeweken van geluidsnormen, als aangetoond wordt dat binnen 10 jaar weer aan de geluidsnormen wordt voldaan	<i>Hier wordt gebruik van gemaakt in verband met de geluidbelasting van Basal op Kabeldistrict. Er moet afgeweken worden van de normen onder de Wet geluidhinder, maar na inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt aan de dan geldende geluidsnormen voldaan..</i>
	De eerstelijnsbebouwing van nieuwe ontwikkelingen langs het spoor en langs de Kruithuisweg moet zo worden gepositioneerd dat een optimale afschermende werking wordt gerealiseerd zonder dat dit leidt tot stedenbouwkundig ongewenste situaties.	<i>Met de positionering van grote bouwvolumes parallel aan het spoor in Kabeldistrict wordt hier aan voldaan.</i>
	Bij de bepaling van de geluidbelasting dient ook rekening te worden gehouden met de invloed van piekbelastingen (maximale geluidniveaus van bedrijven) op de leefomgevingskwaliteit	<i>De invloed van piekbelastingen is onderdeel van het afwegingskader voor geluid.</i>
	Voor alle woningen wordt in de contracten/overeenkomsten tussen koper en ontwikkelaar informatie verschaft over de geluidbelasting en daarvoor getroffen maatregelen	<i>Dit wordt in de koopovereenkomsten vastgelegd</i>
	Indien compenserende maatregelen worden toegepast, gelden uiterste compenseerbare waarden. De uiterste compenseerbare waarde voor geluidbelasting is voor industrielawaai 65 dB(A), voor bedrijfsgeluid 60 dB(A), voor spoorweglawaai 73 dB, voor wegverkeerslawaai stedelijke wegen 63 dB, en voor wegverkeerslawaai lokale wegen en tramlawaai 68 dB	<i>Aan deze spelregel wordt voldaan. In het bestemmingsplan is geborgd dat de geluidbelasting op de woningen de uiterste grens niet overschrijdt.</i>

	Indien vanwege meerdere individuele geluidbronnen compensatie noodzakelijk is, dient de zwaarste geluidbelasting als uitgangspunt voor de compensatie (één compensatiemaatregel mag vanwege geluidbelasting van meerdere bronnen worden ingezet)	
	<i>Geluidbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde</i>	<i>In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarmee tot de maximale ontheffingswaarde woningen mogelijk zijn. Ook wordt geborgd dat geen onaanvaardbare cumulatieve geluidbelasting ontstaat en dat wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid voor geluidluwe zijden.</i> <i>Het aspect scheepvaartlawaai is betrokken bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de cumulatieve geluidbelasting in het kader van een goede fysieke leefomgeving.</i>
	Nieuwe geluidgevoelige objecten zijn mogelijk, indien uit akoestisch onderzoek volgt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde	
	<i>Geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal te ontheffen waarde</i> Nieuwe geluidgevoelige objecten zijn mogelijk, mits: • Uit akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege individuele geluidbronnen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en ten hoogste de maximaal te ontheffen waarde is en op basis van het akoestisch onderzoek hogere waarden worden aangevraagd; • Aangetoond is dat cumulatieve geluidbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting; • Wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van geluidluwe zijden. <i>Geluidbelasting boven de maximaal te ontheffen waarde</i> Nieuwe geluidgevoelige objecten zijn mogelijk, mits: • Uit akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege individuele geluidbronnen hoger is dan de maximaal te ontheffen waarde, waarbij de onderzochte geluidsbelasting niet hoger mag zijn dan de uiterste compenseerbare waarden; • Op basis van het akoestisch onderzoek kan hogere waarden worden aangevraagd, mits: • Aangetoond is dat cumulatieve geluidbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting; • Gecompenseerd wordt in de vorm van extra maatregelen om burengeluid tegen te gaan (zie maatregel uit de Compensatielijst in hoofdstuk 7), en;	

	1. In het geval van het toepassen van dove gevels minimaal één <u>extra</u> compensatiemaatregel (naast de maatregelen tegen burengeluid) uit de Compensatielijst wordt gerealiseerd; 2. In het geval dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt dove gevels niet gewenst zijn: ▪ Een procedure voor Stad en Milieubenadering is doorlopen (stap 1 t/m 3) en een Stap 3 besluit is genomen, en; ▪ Minimaal twee extra compensatiemaatregelen geluid (naast de maatregelen tegen burengeluid) uit de Compensatielijst worden getroffen. <i>Geluidbelasting boven de uiterste compenseerbare waarde</i> • Nieuwe geluidgevoelige objecten zijn niet toegestaan.	
	<i>Gezoneerd industrieterrein</i> • Nieuwe geluidgevoelige objecten zijn enkel mogelijk na dezonering.	
	<i>Geluid scheepvaart</i> • Nieuwe geluidsgevoelige objecten zijn toegestaan, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege scheepvaartverkeer op nieuwe geluidgevoelige objecten acceptabel wordt geacht. Hierbij dient getoetst te worden aan het aspect 'een goede ruimtelijke ordening of een goede fysieke leefomgeving'.	
	<i>Binnen de RBS-contouren rond bedrijven</i> Nieuwe geluidgevoelige objecten en nieuwe geluidhinder veroorzakende bedrijven zijn mogelijk, mits: • Uit onderzoek volgt dat sprake is van een aanvaardbare mate van geluidhinder van een bedrijf op geluidgevoelige objecten, of: • Uit onderzoek volgt dat, eventueel na toepassing van bronmaatregelen of geluidmaatregelen bij de ontvanger, geen sprake is van een onaanvaardbare mate van geluidhinder van een bedrijf op de geluidgevoelige objecten. • Bij de bepaling van de geluidbelasting door bedrijven moet gebruik worden gemaakt van	<i>Dit is in het bestemmingsplan geregeld.</i>

	de meest actuele versie van het rekenmodel RBS Schieoevers Noord	
5.2 Luchtkwaliteit	Nieuwe gevoelige objecten zijn mogelijk, mits: • Uit onderzoek volgt dat sprake is van een aanvaardbare mate van luchtverontreinigende stoffen op de gevoelige objecten.	<i>Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan worden geconcludeerd dat op alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de geldende grenswaarden.</i>
	Binnen 50 meter van de Kruithuisweg: • In de eerstelijnsbebouwing binnen deze zone zijn geen nieuwe gevoelige bestemmingen (scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen) mogelijk; • Van de bovenstaande regel kan worden afgeweken indien bijzondere omstandigheden en belangen daartoe aanleiding geven, door toepassing van compensatiemaatregelen waarmee de gezondheid wordt verbeterd (zie maatregelen gezondheid uit Compensatielijst).	<i>Niet van toepassing voor Nieuwe Haven en Kabeldistrict.</i>
5.3 Externe veiligheid	Nieuwe risicovolle inrichtingen (bedrijven met toepassing van gevaarlijke stoffen) zijn niet mogelijk, tenzij: • Het plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de nieuwe risicovolle inrichting binnen de perceelsgrens van de nieuwe inrichting is gelegen; • Een onderzoek wordt uitgevoerd naar het groepsrisico, met inachtneming van de verwachte toename van het aantal aanwezige personen na volledige transformatie van Schieoevers Noord; • Het groepsrisico wordt verantwoord bij toename van het groepsrisico; • Indien nodig bronmaatregelen worden getroffen.	<i>De vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen is in het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk.</i>
	Bij nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten wordt: • Rekenschap gegeven van zelfredzaamheid, bluswatervoorzieningen en tweezijdige bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten.	<i>Het groepsrisico is zowel in de huidige als de toekomstige situatie groter dan 10% van de oriëntatiewaarde. Door de voorgenomen ontwikkeling neemt het groepsrisico minder dan 10% toe en blijft het onder de oriëntatiewaarde. Hierdoor kan de verdere verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven. Wel wordt advies gevraagd aan de Veiligheidsregio en moet ingegaan worden op de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.</i>

	<i>Binnen 8 meter (vaste afstand) van de vuurwerkhandel (bestaande risicobron):</i> Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten zijn niet mogelijk.	<i>Niet van toepassing voor de onderhavige ontwikkelingen.</i>
	<i>Binnen 25 meter (vaste afstand) van het gasdruk- en meetstation (bestaande risicobron):</i> Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten zijn niet mogelijk binnen de vaste afstanden.	
	<i>Binnen 200 meter (invloedsgebied) van de Kruithuisweg (bestaande risicobron):</i> - Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten zijn mogelijk, mits: - Een onderzoek wordt uitgevoerd naar het groepsrisico; - Het groepsrisico wordt verantwoord bij toename van het groepsrisico; - Indien nodig bronmaatregelen worden getroffen.	<i>Het groepsrisico (in de zone nabij de Kruithuisweg) is zowel in de huidige als de toekomstige situatie groter dan 10% van de oriëntatiewaarde. Door de voorgenomen ontwikkeling neemt het groepsrisico minder dan 10% toe en blijft het onder de oriëntatiewaarde. Hierdoor kan de verdere verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven. Wel dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio en moet ingegaan worden op de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.</i>
	<i>Tussen 200 en 880 meter (invloedsgebied) van de Kruithuisweg (bestaande risicobron):</i> Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten zijn mogelijk, mits de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een incident wordt onderbouwd.	
	<i>Tussen de risicobron en de 100%-letaliteitsgrens van risicobronnen:</i> Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten voor minder zelfredzame personen (zieken, kinderen onder 12 en ouderen) zijn niet toegestaan.	<i>Dit is geborgd in het bestemmingsplan.</i>
5.4 Trillinghinder	<i>Binnen 50 meter van de spoorweg:</i> Nieuwe trillinggevoelige objecten zijn mogelijk, mits op basis van een trillingsonderzoek aangetoond wordt dat de ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare trillinghinder, waarbij gemeten wordt volgens de Meet- en beoordelingsrichtlijn Trillingen deel B.	<i>In de planregels is vastgelegd dat binnen een zone van 100 meter van het spoor een trillingonderzoek moet worden uitgevoerd waarmee moet worden aangetoond dat de trillingsterkte voldoet aan de streefwaarden voor trillinghinder bij woningen zoals weergegeven in de SBR B-richtlijn. Verder is bepaald dat als uit onderzoek blijkt dat maatregelen moeten worden getroffen om aan die normen te voldoen, deze gerealiseerd moeten worden en in stand gehouden moeten worden.</i>
5.5 Geur	Voor woningen wordt in de contracten/overeenkomsten informatie verschaft over eventueel aanwezige geurhinder en daarvoor getroffen maatregelen.	<i>Hierover zal door de gemeente via het privaatrechtelijk spoor een afspraak gemaakt moeten worden met de ontwikkelaars.</i>

	Voor nieuwe geurveroorzakende activiteiten is het Geurhinderbeleid provincie Zuid-Holland (Actualisatie 2019) van toepassing.	<i>Dit is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.</i>
	<i>Binnen de 2 H=-1 contour van het bedrijf Hordijk:</i> Nieuwe geurgevoelige objecten zijn niet toegestaan.	
5.7 Gezondheid	Bij iedere nieuwe ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met voldoende zonbescherming / schaduwplekken tegen uv-straling	<i>Dit zal voor de concrete bouwplannen nader moeten worden uitgewerkt.</i>
	Bij iedere nieuwe ontwikkeling dient verantwoord te worden dat hittestress voorkomen wordt. De gemeente ontwikkelt hiervoor een toolbox met mogelijke maatregelen, bijvoorbeeld openbare ruimten met schaduwplekken en waterelementen	
	Bij iedere nieuwe ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met sociale veiligheid, bijvoorbeeld voldoende verlichting	
	Van bovenstaande drie spelregels kan worden afgeweken door toepassing van compensatiemaatregelen waarmee de gezondheid wordt verbeterd (zie maatregelen gezondheid uit Compensatielijst)	
5.8 Hinder tijdens de bouw	Voorafgaand aan ieder bouwplan dient een BLVC-plan te worden opgesteld, waarin maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken rondom Bereikbaarheid (o.a. over bouwverkeer), Leefbaarheid (o.a. over stofhinder, geluid, trillingen, lichthinder en visuele hinder), Veiligheid en Communicatie tijdens de hele bouw worden vastgelegd.	<i>Deze spelregel dient in de verschillende vergunningen te worden doorvertaald, zodat voorafgaand aan de bouw de BLVC-plannen kunnen worden opgesteld met de dan beschikbare informatie.</i>
H6 Duurzame inrichting 6.1 Archeologie	<i>Middelhoge archeologische verwachting</i> Indien bodemingrepen plaatsvinden groter dan 100 m ² en dieper dan 40 cm, dient door middel van een actueel archeologisch vervolgonderzoek te worden nagegaan of archeologische resten aanwezig zijn.	<i>Gezien de kans op het voorkomen van archeologische sporen is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologie opgenomen voor het gehele gebied van Kabeldistrict. Op basis van het bureau- en veldonderzoek is voor Nieuwe Haven geconcludeerd dat ter plaatse van het gesaneerde deel van het plangebied archeologisch gezien geen beperkingen zijn voor de voorziene bodemingrepen. Voor het overige deel van Schiekwartier is een dubbelbestemming archeologie opgenomen om verstoring van laatmiddeleeuwse en Romeinse sporen te voorkomen. Bij grondroeringen dieper dan 0,65 m -NAP dient nader archeologisch onderzoek plaats te vinden in de vorm van proefsleuven. Met de opgenomen</i>
	<i>Lage archeologische verwachting</i> Indien bodemingrepen plaatsvinden groter dan 200 m ² en dieper dan 40 cm, dient door middel van een actueel archeologisch vervolgonderzoek te worden nagegaan of archeologische resten aanwezig zijn.	

		<i>dubbelbestemming worden de spelregels doorvertaald in het bestemmingsplan.</i>
6.2 Cultuurhistorie	Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekenschap gegeven te worden van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing en elementen, zoals beschreven in paragraaf 5.2 van het MER Schieoevers Noord	<i>In de (stedenbouwkundige) plannen wordt op verschillende wijzen rekenschap gegeven van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en historische lijnen in en om het plangebied:</i>
	Bij sloop/nieuwbouw dient advies ten aanzien van cultuurhistorische waarden te worden ingewonnen bij afdeling Advies Monumenten van de gemeente Delft.	• Door het terugleggen van de bouw-/bestemmingsvlakken ten gunste van de maat van het Schiepark is voorkomen dat kijkend langs de Schie het monument weggedrukt wordt. Ook is in het stedenbouwkundig plan bij het positioneren van de eerste hoogbouw rekening gehouden met het 'platslaan' van het beeld langs de Schie op het Kruithuis • Met realiseren van het Schiepark wordt een passende invulling van de historische route van het Jaagpad mogelijk gemaakt. • In deelgebied Nieuwe Haven staat een pakhuis op de Rust locatie (Rotterdamseweg 222). Dit pakhuis heeft een cultuurhistorische waarde, maar is niet als monument aangewezen. De Rust locatie blijft bestaan in dit deelgebied en behoudt de bestaande bestemming en het bestaande gebruik. Voor het pand geldt in het voorgaande bestemmingsplan reeds een dubbelbestemming cultuurhistorische waarde. Deze dubbelbestemming is overgenomen in dit bestemmingsplan.
	<i>Rijksmonument en gemeentelijk monumenten</i> Bij nieuwe ontwikkelingen gelden de volgende voorwaarden: • Uitgangspunten voor deze gebouwen is behoud/restauratie, sloop of nieuwbouw is niet mogelijk; • Advies voor restauratie wordt ingewonnen bij de Commissie voor Welstand en Monumenten.	
	<i>Cultuurhistorisch waardevol object</i> Bij nieuwe ontwikkelingen gelden de volgende voorwaarden: • Op basis van een kwaliteitstoets wordt bepaald of sprake is van panden met cultuurhistorische, bouwhistorische, architectuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden. Wanneer dat het geval is voor deze bouwwerken, is behoud het uitgangspunt. Het kwaliteitsniveau van deze genoemde waarden bepaalt of sloop/nieuwbouw mogelijk is; • Uitgangspunten voor deze gebouwen is behoud/restauratie, sloop of nieuwbouw is niet mogelijk; • Advies voor restauratie wordt ingewonnen bij de Commissie voor Welstand en Monumenten.	
6.3 Ruimtelijke kwaliteit	Bij bebouwing hoger dan 30 m wordt aangetoond dat sprake is van acceptabele wind- en schaduwhinder.	<i>Alle toetsbare normen voor hoogbouw zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Voor het Kabeldistrict is er sprake van een afwisseling van schaduw en zon, verlopend ook in de tijd van de dag. Het is van belang dat er geen samensmelting van schaduw gaat ontstaan waardoor er een zeer omvangrijk massief schaduwvlak gaat ontstaan. De afwisseling van schaduw en zon is daarom in de regels van het bestemmingsplan als nadere eis</i>

		bij de aanvraag om een bouwvergunning opgenomen. Dit moet met een bezonningsstudie bij de aanvraag voor de bouwvergunning worden aangetoond. Voor de bezonning van de direct omliggende woonwijken kan gesteld worden dat de hoogbouw een acceptabel effect heeft. Er is slechts een enkele woninggevel die als gevolg van de maximale bouwveloppe minder dan 2 uur zon krijgt Over het geheel is er een redelijk tot goed windklimaat in het gebied. De windhinderstudies laten zien dat door positionering van de hoogbouw in Kabeldistrict een acceptabel niveau gehaald kan worden. Overige maatregelen op gebouwniveau dragen daar vervolgens ook nog eens aan bij. Belangrijk blijft om dit goed in het ontwikkelproces op te nemen zodat elke ontwikkeling getoetst kan worden op het effect op het geheel. In de regels van het bestemmingsplan is dan ook opgenomen dat nadere eisen gesteld worden aan windhinder bij de aanvraag om een bouwvergunning. Met een windhinder onderzoek bij de aanvraag voor de bouwvergunning moet een voldoende windklimaat worden aangetoond.
6.4 Ondergrond	Bij iedere nieuwe ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de bodemopbouw en bodemkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling	Op basis van de onderzoeken en saneringen die plaatsgevonden hebben in het plangebied kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit in een deel van het gebied Nieuwe Haven voldoende is om de functie wonen te realiseren. In een deel van het gebied dient nog een sanering uitgevoerd te worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. In dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen die het in tact laten van de leeflaag regelen, zodat contact met en verspreiding van vervuilde onderliggende lagen uit het gebied voorkomen wordt. Voor Kabeldistrict is voldoende inzichtelijk welke verontreinigingen in de bodem
	In geval van graafwerkzaamheden dient door middel van een actueel verkennend bodemonderzoek te worden nagegaan of lokale bodemverontreinigingen aanwezig zijn	
	Indien uit onderzoek blijkt, dat sprake is van aanwezige gevallen van ernstige verontreiniging, dan moet een procedure doorlopen worden bij werkzaamheden die tot het roeren van grond en/of verplaatsing van grondwater leiden	
	Voor het eventueel afvoeren van verontreinigde grond en/of verontreinigd grondwater moeten de mogelijkheden van afvoer en verwerking worden nagegaan	

		<i>aanwezig zijn. Hier dient een saneringsplan opgesteld te worden volgens de Wet bodembescherming en het Besluit Uniforme Sanering (BUS).</i>
	<i>Binnen de bebouwingsvrije zone van kabel of leiding:</i> Nieuwe bebouwing is niet toegestaan, tenzij uit het advies van de betrokken leidingbeheerder volgt dat de ontwikkeling geen onaanvaardbare effecten heeft op de kabel of leiding en vice versa.	<i>In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch beschermd dienen te worden. Met overige kabels en leidingen wordt rekening gehouden in de uitvoeringsfase.</i>
6.5 Water	Bij nieuwe ontwikkelingen dient middels een watertoets aangetoond te worden dat de ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare effecten op het waterhuishoudkundig systeem	<i>De Watertoetsen worden in overleg met het hoogheemraadschap nog verder uitgewerkt. De conclusies worden vervolgens verwerkt in de waterparagraaf in het vast te stellen bestemmingsplan. Daaruit zullen onderdelen volgen die per bouwplan moeten worden uitgewerkt.</i>
	<i>Grondwater</i> • Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden uitgegaan van een ontwateringsnorm van 70 cm onder maaiveld (afhankelijk van locatie); • Afwijken van bovenstaande spelregel is mogelijk indien aangetoond wordt dat een hogere of lagere grondwaterstand zowel op de korte als lange termijn niet tot overlast, schade etc. leidt. Dit kan bijvoorbeeld door te bouwen zonder kruipruimtes; • Nieuwe ondergrondse ontwikkelingen zijn mogelijk, mits: ○ Een geohydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling geen onaanvaardbare grondwatereffecten heeft, dan wel maatregelen worden getroffen ter beperking van grondwatereffecten; ○ Advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Delfland.	
	<i>Oppervlaktewater</i> Om een duurzaam waterhuishoudkundig systeem te realiseren, gelden diverse spelregels: • Bij demping van oppervlaktewater moet hetzelfde oppervlak 1 op 1 worden teruggebracht in hetzelfde watersysteem; • Bij een toename van planologische verharding moet worden gecompenseerd door nieuw oppervlaktewater; • Bij demping van oppervlaktewater en toename van planologische verharding wordt advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Delfland;	

	Tijdens droge periodes is bewateren met oppervlakte- en of grondwater ongewenst, onder meer door de beperkte beschikbaarheid en ter voorkoming van verdere verslechtering van de waterkwaliteit in droge periodes.	
	<i>Hemelwater</i> Bij nieuwe ontwikkelingen moet hemelwater zoveel mogelijk worden vastgehouden op de kavels. Dit kan ook een rol vervullen als watercompensatie. Uitgangspunten daarvoor zijn: - De voorkeursvolgorde bij regenwater is: hergebruiken, vasthouden, bergen, vertraagd afvoeren. Bij iedere ontwikkeling dient verantwoord te worden hoe hieraan vormgegeven wordt. - Alle gebouwen en verhard oppervlakte dienen voor hemelwater afgekoppeld te worden van het riool, tenzij dit niet wenselijk is vanwege de waterkwaliteit; - Er wordt per m2 verhard oppervlak minimaal 50 liter berging gerealiseerd voor water. Vanuit de berging kan het opgevangen water vertraagd worden afgevoerd. Deze afvoer gebeurt minimaal in 24 en maximaal in 48 uur; - Waarborgen dat bij buien tot 90 millimeter geen onaanvaardbare situaties ontstaan; - De opslagopgave geldt voor zowel privaat terrein als openbaar gebied. Afwentelen van de neerslag van privaat terrein op openbaar gebied is dus niet toegestaan (en vice versa).	
	<i>Waterkwaliteit</i> Het gebruik van uitlopende materialen, bijvoorbeeld lood en zink, is bij nieuwe ontwikkelingen niet toegestaan in verband met negatieve effecten op de kwaliteit van hemel- en oppervlaktewater.	
	<i>Waterveiligheid</i> Bij nieuwe ontwikkelingen geldt: - Vitale infrastructuur, transformatoren, communicatievoorzieningen, etc. dient met het oog op mogelijke overstromingsrisico's bij voorkeur op de eerste verdieping of hoger te worden gevestigd. - Gebouwen voor kwetsbare groepen (onderwijs, zorg etc.) dienen uit meerdere bouwlagen te bestaan zodat er de mogelijkheid is voor verticale evacuatie.	

	Kernzone waterkering In de kernzone waterkering is in principe geen bebouwing mogelijk.	<i>Een deel van de bebouwing van deelgebied Nieuwe Haven ligt binnen de beschermingszone. Hiervoor wordt een vergunning aangevraagd.</i>
	Beschermingszone kernzone waterkering In de beschermingszones rondom de kernzone waterkering is bebouwing mogelijk, mits: • Ondergrondse constructies buiten het profiel van de waterkering blijven; • Advies wordt ingewonnen en een vergunning wordt aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Delfland.	
6.6 Natuur	Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, mits: ○ Een nader onderzoek is uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten, de effecten op deze soorten en de eventuele overtreding van verbodsbepalingen; ○ Het onderzoek dient tevens inzicht te bieden in de mogelijkheden van natuurinclusief bouwen en het vergroten van de biodiversiteit (inspanningsverplichting).	<i>Voor de verschillende plandelen zijn onderzoeken uitgevoerd naar de aanwezige soorten en de benodigde maatregelen en richtlijnen om hier passend mee om te gaan. Er worden aanbevelingen gedaan voor het versterken van de stadsnatuur. In het plan is bovendien de volgende regel opgenomen: "met het oog op een duurzaam ingerichte fysieke leefomgeving dient bij het bouwen van gebouwen rekening gehouden te worden met natuurinclusief bouwen en klimaatadaptief bouwen, zoals nader uitgewerkt in de beleidsregel [Duurzaamheid]." Daarmee wordt voldaan aan deze spelregel.</i>
	Bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk de laaggelegen daken groen uitvoeren en gevels voorzien van groen, ter bevordering van de biodiversiteit en vergroening van het gebied;	
	Bij nieuwe ontwikkelingen dienen zo veel mogelijk pocketparken en kleinschalige groenblauwe structuren te worden gerealiseerd, overeenkomstig met het opgestelde groene raamwerk	
	Van bovenstaande spelregel kan worden afgeweken door toepassing van een compensatiemaatregel waarmee de groenvoorzieningen worden verbeterd (zie maatregelen groen uit Compensatielijst)	
	Stedelijke ecologische structuur Delft Bij nieuwe ontwikkelingen in de stedelijke ecologische structuur Delft gelden de volgende voorwaarden: • De ontwikkelingen mogen niet leiden tot verzwakking van de ecologische structuur Delft, waar mogelijk wordt deze versterkt; • Advies wordt aangevraagd bij de stadsecoloog van de gemeente Delft.	
	Monumentale bomen	<i>Het RKK sluit aan bij de Nota groen en borgt het behoud van groenstructuren. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen in de ecologische structuur beoogd. Er worden geen monumentale bomen gekapt. Er wordt ingezet op het behoud van bomen en herplanten waar dit echt niet anders kan. Dit wordt geregeld in de vergunningfase.</i>

	Monumentale bomen hebben een beschermde status, dit houdt in dat de bomen in principe niet worden gekapt.	
	<i>Overige bomen</i> Voor het kappen van bomen geldt een kapvergunning en een herplantplicht op de locatie of in de directe omgeving. Indien dit niet mogelijk is, geldt een financiële herplantplicht.	
6.7 Energie en circulaire economie	• Ieder nieuw gebouw heeft een materialenpaspoort, gebouwen worden ontworpen met zoveel mogelijk demontabele onderdelen; • Nieuwe gebouwen worden zoveel mogelijk flexibel en aanpasbaar gebouwd; • Vrijkomende stromen in sloop- en bouwprocessen worden zoveel mogelijk direct ingezet als grondstof op locatie; • Van bovenstaande spelregel kan worden afgeweken door toepassing van compensatiemaatregelen, zoals toepassing van andere hergebruikte materialen, die bijdragen aan het circulair bouwen (zie maatregel circulariteit uit Compensatielijst).	<i>Deze aspecten worden per bouwplan uitgewerkt en hier wordt aan getoetst bij vergunningverlening.</i>
	• Energieneutraal voor alle gebouwgebonden energie (verwarming, koeling, verlichting, liften, etc.); • Van bovenstaande spelregel kan worden afgeweken door toepassing van compensatiemaatregelen, binnen Schieoevers Noord of elders binnen Delft getroffen kunnen worden en bijdragen aan de realisatie van de ambitie 'Delft energieneutraal' (zie maatregel energie uit Compensatielijst).	<i>Deze aspecten worden per bouwplan uitgewerkt en hier wordt aan getoetst bij vergunningverlening.</i>
	• Partijen zijn vrij in de keuze voor een duurzaam energiesysteem zolang dit de mogelijkheden in de omgeving niet beperkt. Aantonen dat lokale duurzame energiebronnen (bodem, oppervlaktewater, restwarmte, etc.) optimaal benut worden; • In het kader van het algemeen belang kan de gemeente bij ontwikkelingen de verplichting opleggen aan te sluiten op een bepaald energiesysteem (bijvoorbeeld een warmtenet); • Waar mogelijk, worden zonnepanelen op daken geplaatst.	<i>Het energiesysteem wordt voor de voorliggende ontwikkelingen verder uitgewerkt in de vergunningfase.</i>

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE
T. 06 52 03 85 38
E. just.verhoeven@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.