

Tiny houses

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel planvorming	6
1.2 Begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplan	7
1.4 Crisis- en herstelwet	8
1.5 Opbouw plan	8
Hoofdstuk2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk3 Beleid	10
3.1 Rijk	10
3.2 Provincie	12
3.3 Gemeente	13
Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten en onderzoek	20
4.1 Geluid	20
4.2 Luchtkwaliteit	24
4.3 Milieuzonering bedrijven	25
4.4 Water	27
4.5 Flora en fauna	28
4.6 Bodem	30
4.7 Archeologie	31
4.8 Trillingmeting	33
4.9 Cultuurhistorische waarden	33
4.10 Externe veiligheid	34
4.11 Verkeer en infrastructuur	35
4.12 Kabels en leidingen	35
4.13 Milieueffectrapportage	36
Hoofdstuk5 Juridische planbeschrijving	37
5.1 Systematiek bestemmingen	37
Hoofdstuk6 Handhaving	41
Hoofdstuk7 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	42
7.1 Inspraak en overleg	42
7.2 Financiële uitvoerbaarheid	47
Regels	49
Hoofdstuk1 Inleidende regels	50
Artikel 1 Begrippen	50
Artikel 2 Wijze van meten	56
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	57
Artikel 3 Gemengd - Voorlopige bestemming	57
Artikel 4 Water	61
Artikel 5 Waarde - Archeologie	62
Hoofdstuk3 Algemene regels	64
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	64
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels	65
Artikel 8 Algemene bouwregels	66

bestemmingsplan Tiny houses

Artikel 9	Algemene parkeerregels	67
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	68
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	69
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	70
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	71
Artikel 13	Overgangsrecht	71
Artikel 14	Slotregel	72

Bijlage

Bijlage 1	Geluidsonderzoek
Bijlage 2	Onderzoek Luchtkwaliteit
Bijlage 3	Onderzoek bedrijven met milieuzonering
Bijlage 4	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 5	Quickscan flora en fauna
Bijlage 6	Bodemonderzoek
Bijlage 7	Trillingmeting
Bijlage 8	Onderzoek externe veiligheid
Bijlagen bij de Regels	
Bijlage 1	Besluit hogere grenswaarden
Bijlage 2	Staat van horeca-activiteiten
Bijlage 3	Lijst van bedrijfstypen

bestemmingsplan Tiny houses

bestemmingsplan "Tiny houses" (ontwerp)

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel planvorming

Er is veel vraag naar locaties voor tiny houses. Door tijdelijk aan de Vulcanusweg ruimte te bieden voor deze experimentele woonvorm komt de gemeente Delft tegemoet aan deze vraag.

De gemeente heeft de ambitie om het gebied Schieoevers Noord in fasen te transformeren naar een gemengd stedelijk milieu waar tegelijkertijd gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Tijdelijke functies zijn daarbij wenselijk om verdere ontwikkeling en transformaties op gang te brengen. De realisatie van tiny houses aan de Vulcanusweg vervult een dergelijke tijdelijke functie.

De realisatie van tiny houses aan de Vulcanusweg 295 - 305 past niet binnen de bestemming "Bedrijventerrein" zoals is vastgelegd in het huidige bestemmingsplan "Voorhof", vastgesteld op 6 november 2011. Om de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch tijdelijk mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan "Tiny houses" opgesteld.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Vulcanusweg 295 – 305 en is gesitueerd op het bedrijventerrein Schieoevers in Delft. Het plangebied heeft de volgende plangrenzen:

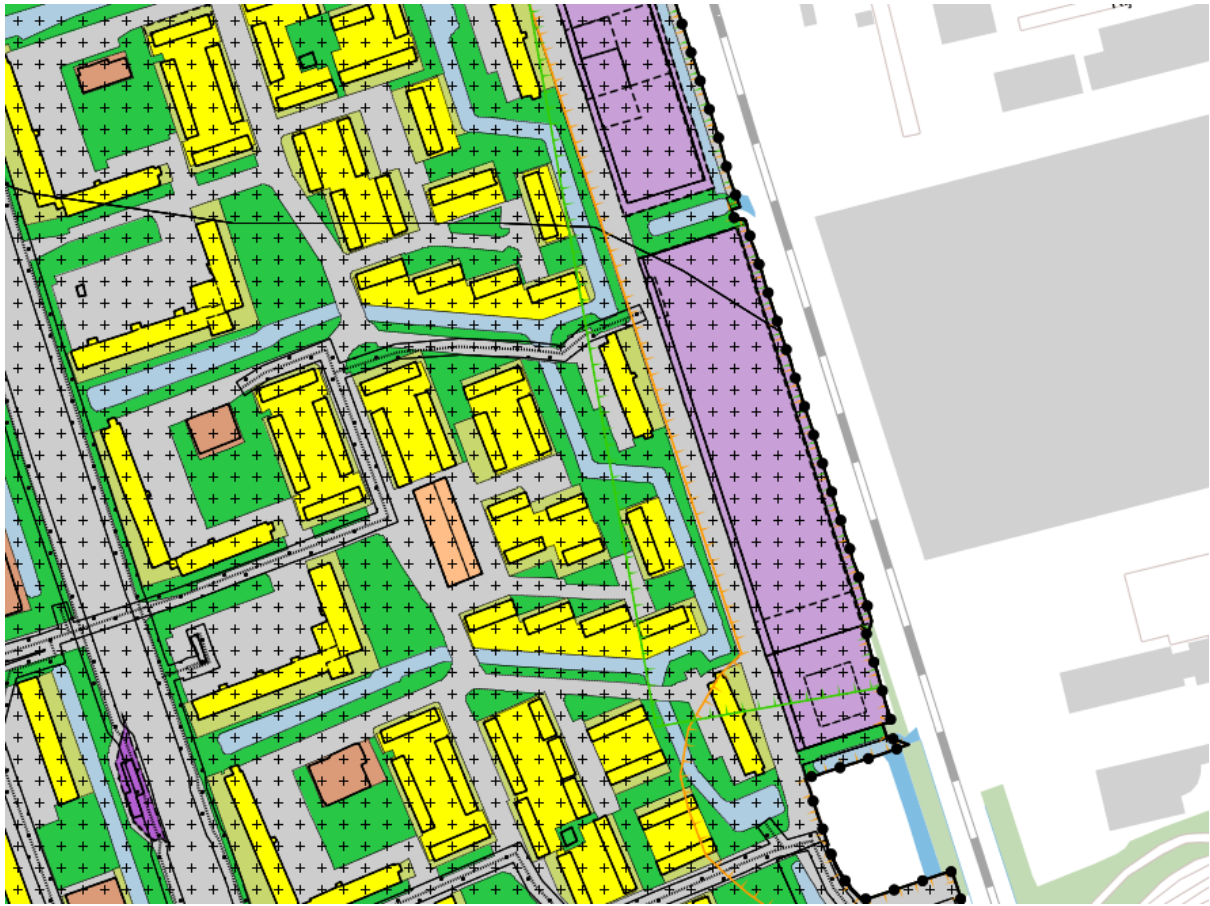
- aan de noordzijde: een bedrijfspand gelegen aan de Vulcanusweg 291;
- aan de westzijde: de Vulcanusweg;
- aan de oostzijde: de spoorlijn tussen stations Delft en Delft - zuid (inclusief het Tracé besluit);
- aan de zuidzijde: een bedrijfspand gelegen aan de Vulcanusweg 307.



Afbeelding 1.1 Luchtfoto huidige situatie

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied betreft "Voorhof", vastgesteld op 6 november 2011. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Bedrijventerrein" en de functieaanduidingen "bedrijf tot en met categorie 2" en "maatschappelijk". Bedrijven die binnen deze bestemming zijn toegestaan, hebben een maximale bouwhoogte van 11 meter. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie II", de gebiedsaanduiding "geluidzone - industrie" en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - straalpad.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplan

Op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in combinatie met artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet zorgt voorliggend bestemmingsplan voor een tijdelijke wijziging van de bestemming "Bedrijventerrein" naar de bestemming "Gemengd - Voorlopige bestemming".

1.4 Crisis- en herstelwet

Op het bestemmingsplan "Tiny houses" is artikel 7c lid 2 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van toepassing. Het bestemmingsplan heeft daardoor een looptijd van twintig in plaats van tien jaar. Ook is de looptijd van voorlopige bestemmingen op de grond van artikel 7c lid 3 tien in plaats van vijf jaar. Dit betekent dat de bestemming voor een periode van tien jaar wordt gewijzigd. Na een periode van 10 jaar zal het plangebied weer zijn oorspronkelijke bestemming 'Bedrijventerrein' terugkrijgen.

1.5 Opbouw plan

Hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan beschrijft de huidige situatie en ontwikkeling van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleid beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft het voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoek en relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de juridische planbeschrijving. Hoofdstuk 6 gaat in op de handhaving in dit plangebied. In hoofdstuk 7 wordt tot slot de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich aan de Vulcanusweg 295 – 305 en is gesitueerd op het bedrijventerrein Schieoevers in Delft. De Vulcanusweg vormt als het ware de overgang tussen de bestaande woonwijk Voorhof en de bedrijvigheid in het gebied van Schieoevers Noord.

Schieoevers Noord is momenteel onderhavig aan verschillende gebiedsontwikkelingsprojecten om het gebied van bedrijventerrein te transformeren naar een gemengd stedelijk gebied met een optimaal vestigingsklimaat voor kennisintensieve en creatieve bedrijvigheid, zoals hightech bedrijven en scale up's van de TU Delft.

In het plangebied zijn geen elementen te herkennen van de oorspronkelijke bedrijfsbebouwing. De bedrijfspanden zijn gesloopt, wat het terrein op dit moment braakliggend maakt.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige (tijdelijke) situatie worden er in het plangebied maximaal 60 tiny houses gerealiseerd. De tiny houses worden op volledig eigen initiatief gebouwd en hebben allen een experimenteel karakter. De tiny houses kunnen zelfstandig worden gebouwd, maar ook als aan elkaar geschakelde units. Er gelden slechts enkele kaders waaraan de tiny houses moeten voldoen. Zo hebben de tiny houses een maximaal woonoppervlak van 40 m² een maximale bvo van 45 m² en een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Bij de tiny houses is een aan-huis-gebonden beroep op kleinschalige bedrijfsactiviteit toegestaan.

Naast de woonfunctie, biedt het plangebied ook ruimte voor andere functies zoals horeca, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning. Deze functies dienen een relatie te hebben met een woonvorm zelf, of het experimentele karakter van het initiatief.

De initiatiefnemers zorgen zelf voor een groot deel van de voorzieningen in hun tiny woonbuurt. De gemeente heeft een faciliterende rol en maakt de functies mogelijk en legt het minimaal benodigde aan.

Het project waar dit bestemmingsplan aan ten grondslag ligt, heeft een experimenteel karakter wat dient om deze experimentele woonvorm te benutten voor het vergaren van kennis die ook relevant kan zijn voor toekomstige woonvormen. Het plangebied krijgt daarom een voorlopige gemengde bestemming, die na maximaal 10 jaar komt te vervallen. De huidige bedrijvenbestemming treedt vervolgens weer in werking. Na een periode van vijf jaar vindt er een evaluatie plaats en kan de gemeente de afweging maken om een bestemmingswijziging te doorlopen.

In het kader van het Tracé besluit aangaande de verdubbeling van het spoor heeft de gemeente Delft afspraken gemaakt met ProRail ten behoeve van het compenseren van waterberging.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Minister van Infrastructuur & Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040.

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

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de SVIR.

3.1.2 AMvB Ruimte (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt nationale ruimtelijke belangen uit onder meer de SVIR in regelgeving. Het bestemmingsplan is met dit besluit in overeenstemming.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Op grond van deze bepaling moet in een bestemmingsplan worden beschreven op welke wijze, voor onder andere bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en woningbouwlocaties, rekening is gehouden met de Ladder. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Volgens de nieuwe systematiek spelen de volgende twee vragen een belangrijke rol:

1. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
2. Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

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

Indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het project waar dit bestemmingsplan aan ten grondslag ligt, behelst de bouw van maximaal 60 tiny houses (woningen) op een verouderd bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen het plangebied worden tevens andere functies mogelijk gemaakt, zoals horeca, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning. Bewoners van tiny houses kunnen wonen combineren met andere functies. Deze functies dienen een relatie te hebben met de woonvorm zelf, of het experimentele karakter van het initiatief. Voorliggend bestemmingsplan maakt dus een stedelijke ontwikkeling mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. Hieronder wordt daarom de behoefte aan de functies toegelicht.

Wonen - Tiny house

Delft behoort tot de (woon)regio Haaglanden. Uit de "Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021" blijkt dat de woningbehoefte groter is dan het aanbod. De regio Haaglanden heeft gelet op de aantrekkende woningmarkt, afgesproken om jaarlijks gemiddeld 5.000 woningen toe te voegen. Het verhogen van de woningproductie sluit aan bij de grote opgave om de stedelijke woonvraag te accommoderen. Dit is een opgave om circa 70.000 woningen tot 2030 in de stedelijke regio's toe te voegen.

Uit de actuele provinciale woningbehoefteraming (WBR 2016) blijkt dat de woningbehoefte in de gemeente Delft de komende tien jaar (2017-2026) is berekend op 6.642 woningen. Uit de "Woonvisie Delft 2016-2023" blijkt dat er de komende jaren plannen zijn voor ruim 7.500 woningen. Van de 7.500 woningen zitten er in de harde plannen tot 2023 ongeveer 2.700 reguliere woningen en 1.100 studentwoningen. Dat betekent dat extra harde plancapaciteit noodzakelijk is om te kunnen voorzien in de behoefte van ruim 6.600 woningen.

De woningbehoefte in Delft en de regio is dus groot. Er zijn minder harde plannen dan behoefte. Voor de woningmarkt in Delft worden kansen gezien voor woonproducten die passen bij het stedelijk woonmilieu. De schaars aanwezige ruimte vraagt hierbij om een aanpak die bestaat uit een combinatie van herontwikkelen, verdichten, transformeren en functiemengen.

Daarnaast ziet de gemeente op het gebied van transformatie mogelijkheden op het bedrijventerrein Schieoevers Noord. Het bedrijventerrein zal (langzaam) worden getransformeerd tot uniek gemengd stedelijk milieu waar ruimte wordt geboden voor kleinschalige nieuwe woonvormen (bv. tiny houses). De gemeente Delft heeft verschillende gesprekken gevoerd met bewoners waaruit is gebleken dat er momenteel veel vraag is naar (ruimte voor) tiny houses binnen de gemeente. De gemeente wil in deze behoefte voorzien en heeft daarom het plangebied binnen Schieoevers Noord aangewezen als gebied waar de tiny houses tijdelijk worden ingepast.

Gemengd gebied

Een belangrijke opgave voor de regio Haaglanden is om het woon- en vestigingsklimaat in de regio goed te houden en verder te versterken, blijkt uit de "Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021". Voor de gemeente Delft is met name een belangrijke opgave om de gemeente aantrekkelijker te maken als vestigingsplaats voor kennisintensieve bedrijven en als woonplaats voor mensen die bij deze bedrijven en instellingen werken. Kenniswerkers moeten prettig kunnen wonen op een locatie die uitstekend is verbonden met de werkgebieden. Ruimte moet worden gecreëerd voor ontmoeten en verblijven door voorzieningen zoals scholen, winkels, sociale-, culturele- en horecavoorzieningen op bereikbare afstand te realiseren.

Schieoevers Noord zal transformeren van bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied met een optimaal vestigingsklimaat. Het betreft een kanszone waar ruimte is voor een veelheid aan initiatieven, evenementen en activiteiten. De voorgenomen ontwikkeling draagt hieraan bij door een (tijdelijk) gemengd gebied te realiseren waar plaats is voor verschillende, kleinschalige horeca, - maatschappelijke, - dienstverlenende, - en culturele en ontspannende functies. Het toestaan van tijdelijke functies zal de (verdere) transformatie van het gebied op gang te brengen. Het gebied kan dienen als broedplaats voor nieuwe ideeën en ontwikkelingen voor de cultureel creatieve economie en de kenniseconomie. De ontwikkeling draagt op deze manier bij aan een duurzaam toekomstperspectief voor het gebied en sluit aan bij de behoefte hieraan.

Specifieke functies

Horeca

Delft kent, vanwege het toeristische karakter met internationale bekendheid, een groot draagvlak voor horeca. Met name in de binnenstad is een grote behoefte aan horecafuncties. Twee derde deel van de horecabedrijven bevindt zich dan ook in de binnenstad van Delft. Tijdens de gesprekken met de tiny house geïnteresseerden is gebleken dat er ook binnen het plangebied behoefte is aan kleinschalige horeca. Aansluitend op deze vraag wordt binnen het plangebied tot een maximum van 500 m² ruimte

geboden voor horecafuncties. Het zal dienen als placemaking en trekker in het gebied. De te verwachten groepen gasten zijn de bewoners van de tiny houses. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de te verwachten gasten zal horeca binnen het plangebied niet leiden tot leegstand in het centrum.

Maatschappelijke voorzieningen

De gemeente Delft zet in op voorzieningen voor iedereen. Onderwijs, welzijn, zorg en sport moeten voor iedereen toegankelijk zijn. Binnen het plangebied wordt daarom ruimte geboden voor maatschappelijke voorzieningen tot een maximum oppervlakte van 500 m² om toekomstige initiatieven mogelijk te maken. Vanwege het experimentele karakter van het project is kennis delen van toegevoegde waarde.

Dienstverlenende functies

De dienstverleningssector groeit al een aantal jaren en maakt een steeds groter deel uit van de Nederlandse economie. Ondanks de sterke groei is het essentieel om te blijven innoveren als gevolg van de snel veranderde omgeving. Om binnen het plangebied een aantrekkelijk vestigingsklimaat te realiseren is het van belang om ruimte te bieden voor dienstverlenende functies. Aanwezigheid van dergelijke functies past bij het hoogstedelijke karakter van het gebied, waar wonen, werken en leven samenkomen. Gedacht wordt aan kleinschalige diensten aansluitend op de behoefte van de tiny house bewoners.

Cultuur en ontspanning

Kunst en cultuur zorgen voor ontspanning en ontwikkeling van en verbinding tussen mensen. Het centrum van Delft biedt veel kleinschalige creatieve en kunstzinnige initiatieven die steunen op enthousiaste vrijwilligers. Binnen het plangebied wordt ook ruimte geboden voor kunstzinnige initiatieven om de verbinding tussen en het samenkomen te stimuleren.

3.2 Provincie

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

In de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), het Programma ruimte, het Programma mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 zijn de ruimtelijke doelstellingen en belangen van de provincie Zuid-Holland vastgelegd.

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

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

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

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

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de kwaliteitskaart en uitgewerkt in richtpunten. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling indien de ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Op de kwaliteitskaart is het plangebied aangegeven met de aanduiding 'kwaliteit in stads- en dorpsgebied'. Als richtpunten voor steden geeft de VRM onder meer het volgende aan:

"Een brede waaier aan woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp. De hoog stedelijke centrumgebieden kennen een hoge bereikbaarheid en sterke identiteit. Ze bieden plaats aan (inter)nationale voorzieningen en bijzondere stedelijke woonmilieus."

Het plangebied is aangegeven als 'kwaliteit in stads- en dorpsgebied'. Het gaat om een tijdelijke invulling van het gebied met het toevoegen van Tiny Houses. De woningbouw past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Verordening en Visie Ruimte & Mobiliteit. De voorgenomen ontwikkeling behelst het beter en efficiënt benutten en opwaarderen van een verouderde bedrijfslocatie die momenteel braak ligt. Door middel van functiemenging in het plangebied worden specifieke kwaliteiten toegevoegd die zorgen voor een bijzonder woon- en werkmilieu.

3.3 Gemeente

3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie - Ontmoetingen in Delft 2030

In de Structuurvisie 'Ontmoetingen met Delft 2030' (2009) wordt de lange termijnvisie gegeven op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Delft tot 2030. In de visie is uitgegaan dat het Schieoevers Noord transformeert naar een gemengd stedelijk milieu. Stad en Schie (de naamgevende waterweg rivier) zullen op meer plekken met elkaar worden verbonden. Het gebied zal onderdeel worden van het TIC. De uitdaging bestaat uit het creëren van een attractief, uniek woon- en werkklimaat voor het TIC. Randvoorwaarde is een optimale samenhang met de rest van de stad, waarbij een oostwest tweedeling in de stad wordt voorkomen en waarbij de hinder voor de omgeving beperkt blijft binnen aanvaardbare kaders. Het gebied wordt getransformeerd naar een gebied voor wonen, werken, onderwijs, onderzoek en recreatie. Er zal ruimte komen voor creatieve bedrijvigheid en innovatieve woon- en werkmilieus. Onderstaande kaart maakt de structuurvisie ruimtelijk inzichtelijk. Het plangebied is rood omcirkeld.

Het ontwikkelen van tiny houses op de locatie aan de Vulcanusweg sluit goed aan op de gemeentelijke structuurvisie. Er wordt gebruik gemaakt van innovatieve woonoplossingen. Daarnaast zal er functiemenging plaatsvinden. De tiny houses kunnen een van de eerste ontwikkelingen in het Schieoevers Noord gebied zijn, die de beoogde transformatie kan stimuleren.



Afbeelding 3.1 Structuurkaart - Ontmoetingen met Delft 2030

3.3.2 Gebiedsvisie Schieoevers 2030

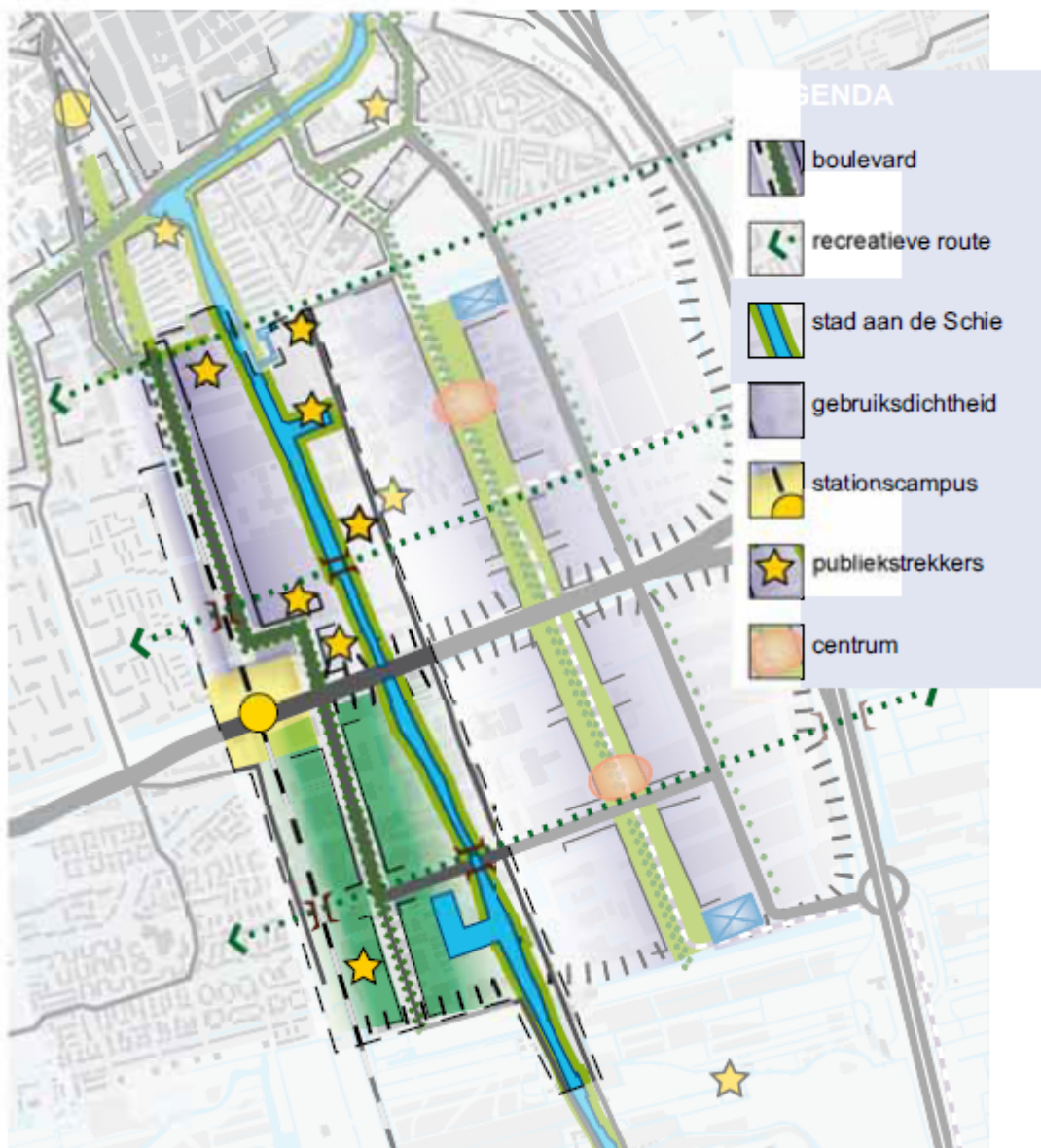
De oorspronkelijke gebiedsvisie voor het gebied Schieoevers is in 2006 vastgesteld door de raad. De gebiedsvisie is op een aantal punten verouderd, daarom is er in Oktober 2010 de Update Gebiedsvisie Schieoevers door de raad vastgesteld. De grootste wijziging betreft het realiseren van een gemengd stedelijk milieu (werken en wonen) in Schieoevers Noord. Een andere grote wijziging ligt in een aangepaste verkeersstructuur. Daarnaast zijn verschillende uitgangspunten van onder andere het project Blauw ingevoegd. De laatste belangrijke update is het wijzigen van de plangrens. Doordat de gebieden rond de Vulcanusweg en Tanthofdreef functioneel en architectonisch meer gemeen hebben met het Schieoevers gebied, dan met de aangrenzende woonwijk. Door de update komt de oorspronkelijke versie van de gebiedsvisie niet te vervallen, maar wordt vooral aangevuld.

Het gebied Schieoevers Noord zal langzaam transformeren naar een uniek gemengd stedelijk gebied. Het zal functies herbergen als wonen, werken, cultuur, creatieve economie, sport, ontspanning en ontmoeting. Binnen deze ontwikkeling zal ruimte worden geboden voor tijdelijke initiatieven die passen bij het gebied. De gemeente zal dit soort initiatieven stimuleren en faciliteren, zolang zij de bedrijfsvoering van reeds gevestigde bedrijven niet in de weg staan.

Deze huidige en toekomstige kwaliteiten van de Schieoevers zijn belangrijk voor een duurzame toekomst van het gebied. Daarnaast is het voor de toekomst van het gebied ook belangrijk dat de buitenwereld de kwaliteiten van Schieoevers leert kennen. De Kruithuisweg kan hierin een belangrijke rol

bestemmingsplan Tiny houses

vervullen als etalage waar de Schieoevers zich presenteren. Het toekomstbeeld wordt verduidelijkt met onderstaand structuurbeeld.



Afbeelding 3.2 Overzichtskaat ontwikkeling Schieoevers Noord

Het toekomstbeeld van de Vulcanusweg is dat het een intensiever gebruikte straat wordt dan nu. De Vulcanusweg moet een nieuw leven ingeblazen worden, zodat de straat weer onderdeel wordt van de stad en interessant wordt voor ondernemers en bewoners.

De voorgenomen ontwikkeling past goed binnen de gebiedsvisie van de gemeente Delft. De tiny houses vervullen een tijdelijke functie en zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het gebied langs de Vulcanusweg dat momenteel niet in gebruik is. De tiny houses maken inzichtelijk wat er mogelijk is op een bedrijventerrein door functiemenging als uitgangspunt te nemen. De tijdelijke ontwikkeling heeft als doel om verdere ontwikkeling en transformaties op gang te brengen.

3.3.3 Woonvisie 2016 - 2023

Het gemeentelijke woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie Delft 2016 - 2023. De visie beschrijft het belang van een aantrekkelijk woonklimaat dat past bij de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van Delft en ook van de regio. Het huidige aanbod van woningen in Delft sluit onvoldoende aan op de vraag. Meer woningen en een grotere verscheidenheid aan woonconcepten en woonmilieus in de stad zijn gewenst. Tot 2040 dienen 15.000 woningen te worden toegevoegd.

De stad Delft is grotendeels tot de grenzen van de gemeente volgebouwd. De woningbouwopgave dient daarom voor een groot deel binnenstedelijk te worden opgelost. Delft biedt een grote variëteit aan binnenstedelijke transformatiekansen voor leegstaand vastgoed en kantoor- en bedrijfsgebieden. De gemeente hanteert hierbij een gebiedsgerichte aanpak.

Schieoevers Noord is benoemd als een gebied vol potentie voor een organische ontwikkeling van bedrijventerrein naar een gebied waar wonen, werken en recreëren worden gemengd en ook samen kunnen gaan. Met name vanuit de TU en de Delftse kenniseconomie is er een vraag naar mogelijkheden om wonen en werken te combineren of in de directe nabijheid van elkaar te kunnen organiseren. Hiermee worden de woonmogelijkheden voor kenniswerkers vergroot en kunnen meer afgestudeerden van de TU en ook startende bedrijven voor de stad worden behouden. Verder biedt dit ook kansen voor lager opgeleiden of mensen met afstand tot de arbeidsmarkt en kan vanuit deze gebiedsontwikkeling ook een wezenlijke bijdrage worden geleverd aan de sociale visie van Delft. In deze visie wordt de nadruk gelegd op onder meer het belang van werk en oog hebben voor elkaar.

De opgave is nieuwe kennisintensieve en creatieve bedrijvigheid in combinatie met een compact stedelijk woonmilieu. Door het toevoegen van een nieuw, compact gemengd stedelijk milieu ontstaat ook een betere verbinding en overgang tussen de westelijke woonwijken en de campus, met daarbij volop mogelijkheden voor ontmoeting. Het gebied kan ook dienen als broedplaats voor nieuwe ideeën en ontwikkelingen voor de cultureel creatieve economie en de kenniseconomie.

Tijdelijke woonconcepten, zelfbouw en kluswoningen bieden nieuwe antwoorden die het stedelijke innovatieve kennisprofiel van Delft versterken. In de woonvisie staat Schieoevers als interessante locatie voor onder meer woningbouw genoemd. Delft wil hier ruimte bieden voor experimenten en innovatieve toepassingen met duurzame energie en nieuwe woonvormen.

Variatie in het straatbeeld en functiemenging met hoge kwaliteit van groen en water zijn noodzakelijk.

Het voornemen om tijdelijk tiny houses te realiseren aan de Vulcanusweg sluit goed aan bij de ambitie om Schieoevers Noord te ontwikkelen van monofunctioneel bedrijventerrein naar gemengd stedelijk milieu. Verder is het de bedoeling dat de Vulcanusweg nieuw leven ingeblazen wordt, zodat de straat weer interessant wordt voor ondernemers en bewoners en kan hier met de tiny houses functiemenging worden gestimuleerd en kan geëxperimenteerd worden met nieuwe, innovatieve woonvormen waarbij duurzaamheid en collectiviteit een belangrijke rol spelen.

3.3.4 Bouwen aan een duurzaam Delft, strategische keuzes voor 2040

Delft bouwt aan een duurzame stad, een stad die is voorbereid op de toekomst. In een stad die de komende jaren met ongeveer 30.000 extra inwoners groeit, dient duurzaamheid niet uit het oog te worden verloren. Al sinds de jaren '90 voert de gemeente een actief beleid op het gebied van duurzaamheid. Delft heeft zich daarmee goed op de kaart gezet via individuele thema's. In deze strategie ligt de focus op meer integraliteit ten aanzien van duurzaamheid binnen alle facetten van de ruimtelijke ontwikkeling.

Delft tracht samen te werken met bedrijven, instellingen en bewoners die zich steeds meer bewust zijn van duurzaamheid. Met de strategie 'Bouwen aan een duurzaam Delft' schets de gemeente randvoorwaarden voor ruimtelijke ontwikkeling. Duurzaamheid kan een heel breed begrip zijn, de gemeente schets de randvoorwaarden daarom aan de hand van vier pijlers:

- Groen, blauw en gezond
- Circulaire economie
- Klimaat adaptief
- Delft energieneutraal

Voor elk van deze pijlers wordt een ambitie omschreven, met een planhorizon tot 2040 of 2050. De doelen hebben een relatie met vastgesteld beleid en de doelen zullen op hun beurt weer input zijn voor de nieuwe Omgevingsvisie.

De pijler Groen, blauw en gezond wordt een gezonde leefomgeving voor mens en dier bedoeld. Met de grote binnenstedelijke woningbouwopgave kan de leefomgeving onder druk komen te staan. Het is een uitdaging om het kwaliteitsniveau gelijk te houden, wanneer de stad groeit naar 130.000 inwoners.

De circulaire economie heeft betrekking om het hergebruik van goederen binnen het economisch systeem. Daaruit komt ook de ambitie voort om afval terug te dringen. Hierbij is het samenwerken met entiteiten binnen het economisch systeem van belang. Bijvoorbeeld om de doelstelling zero waste bij ondernemers.

Het klimaat om ons heen is aan het veranderen. Het KNMI schets in haar klimaatscenario's een beeld waar de stad Delft zo veel mogelijk op tracht te anticiperen. Met betrekking tot grotere hoeveelheden neerslag en het voorkomen van hittestress door het beter controleren van de versterking van het grondoppervlak.

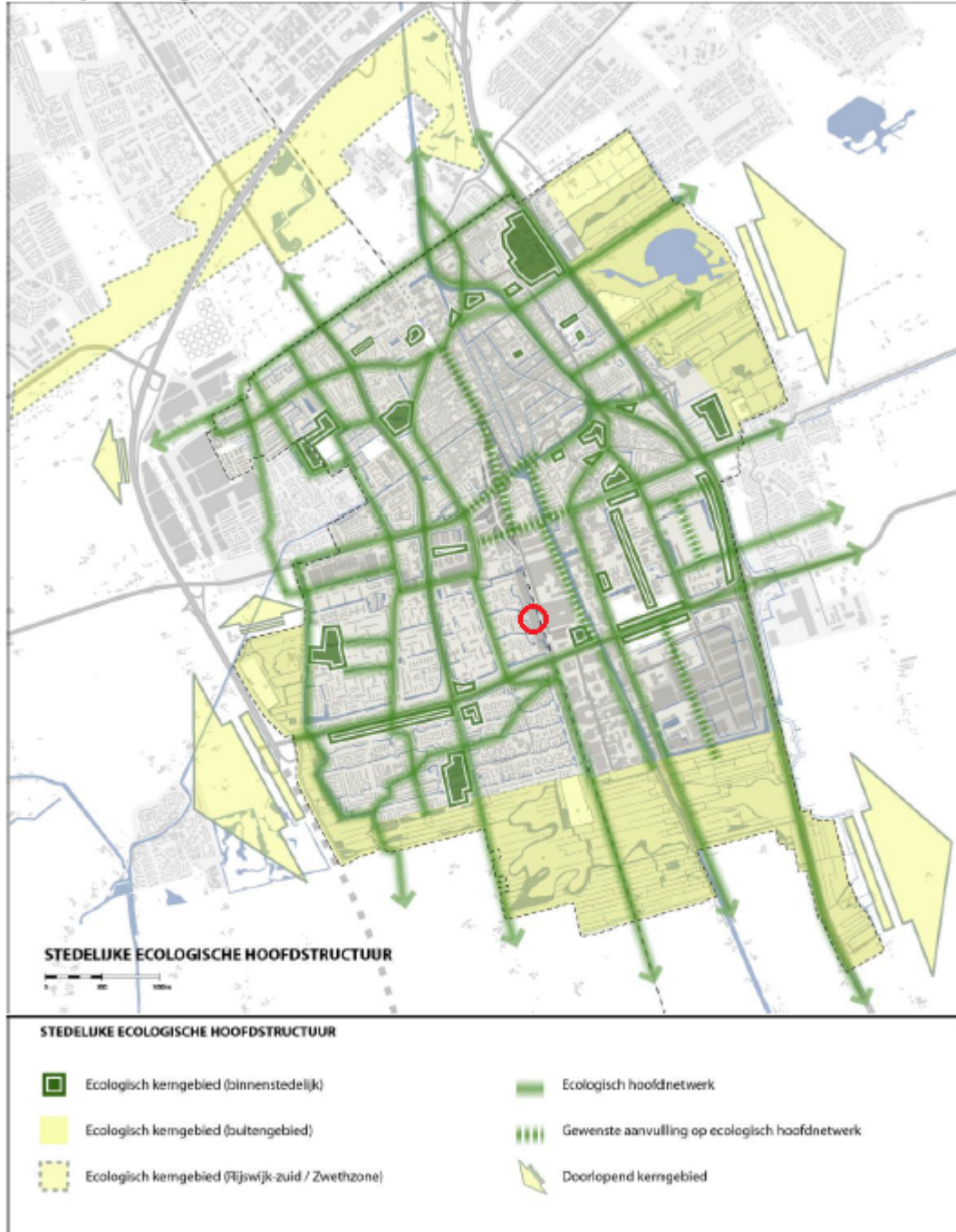
De energietransitie is in volle gang, met de laatste pijler sluit de gemeente hierop aan. De impact van deze transitie wordt onder andere duidelijk in het voornemen om bij nieuwbouwwoningen, geen gasaansluiting meer op te nemen.

De ontwikkeling van tiny houses is een samenkost van onderdelen uit alle vier de pijlers. Er wordt op een groene en gezonde manier omgegaan met de binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Daarnaast wordt bij de ontwikkeling van tiny houses zo veel mogelijk rekening gehouden met circulaire bouwmaterialen en is het principe van tiny houses gestoeld op het idee van energiebesparing. Tevens kan de locatie met de tiny houses zich ontwikkelen als een proeftuin voor duurzame technieken.

3.3.5 Nota groen 2012 - 2020

Het uitgangspunt van het gemeentelijk groenbeleid zoals vastgelegd in de Nota Groen is dat aantasting van groene en ecologische waarden zoveel mogelijk wordt voorkomen en dat een evenwichtige verhouding tussen groen en bebouwing blijft bestaan. In de Nota Groen is de Stedelijke ecologische structuur van Delft (SES) vastgelegd. De SES bestaat uit kerngebieden en bestaande en gewenste ecologische verbindingen. Het beleid streeft onder meer naar het opheffen van knelpunten in het ecologische netwerk en de versterking van de verbindingzones. De ligging van de verbindingzones ten opzichte van het plangebied wordt op onderstaande kaart inzichtelijk gemaakt.

Stedelijke ecologische structuur van Delft (SES)



Afbeelding 3.3 Groenstructuur gemeente Delft

Binnen het plangebied zijn geen waardevolle groenstructuren aanwezig. Daarnaast zal bij de ontwikkeling van tiny houses aandacht worden besteed aan het vergroenen van de buurt.

3.3.6 Verkeers- en vervoersplan

Verkeers- en vervoersplan

Het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid is vastgelegd in het LVVP. Het beleid streeft naar een gezonde leefomgeving in een bereikbare, economische florierende en verkeersveilige stad, die behoort tot de beste fietssteden van Nederland. De nota bevat infrastructurele maatregelen en een wegencategorisering. In de nota is het accent gelegd op:

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

3.3.7 Nota Parkeernormen 2018

Nota Parkeernormen 2018

De gemeente Delft heeft op 20 april 2018 de Nota Parkeernormen 2018 vastgesteld. In deze nota worden de geldende parkeernormen voor tal van functies binnen de gemeente Delft beschreven. De nota geeft invulling aan de behoefte van de gemeente Delft om binnen bouwontwikkelingen meer ruimte voor flexibiliteit te creëren.

Het parkeernormenbeleid van de gemeente is erop gericht om bij bouwontwikkelingen in voldoende parkeercapaciteit voor zowel de auto als de fiets te voorzien. Om deze doelstelling te bereiken maakt de gemeente Delft onderscheidt tussen drie pijlers:

1. Toekomstvast: parkeeroverlast wordt niet alleen bij de eerste gebruikersgroep van een functie voorkomen, ook voor de volgende gebruikersgroepen wordt dit gewaarborgd;
2. Gebiedsgericht: niet voor ieder gebied in Delft geldt dezelfde vraag naar parkeerplaatsen, indien van toepassing kunnen lagere parkeernormen voor zowel de auto als de fiets gehanteerd worden;
3. Flexibiliteit: opdat rekening gehouden kan worden met de specifieke karakteristieken van een bouwontwikkeling en de specifieke karakteristieken van de beoogde gebruikersgroepen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten en onderzoek

4.1 Geluid

4.1.1 Inleiding

In de omgeving van het plangebied is een aantal objecten te onderscheiden dat kan zorgen voor geluidshinder. Deze objecten zijn inzichtelijk gemaakt op onderstaande kaart.



Afbeelding 5.1 Objecten die zorgen voor geluidshinder

Voor het bestemmingsplan is door Royal HaskoningDHV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai uitgevoerd. De onderzoeksresultaten worden besproken in paragraaf 4.1.3. Het rapport 'Nieuwbouw tiny houses Vulcanusweg 295 - 3015', 8 oktober 2018, is opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting.

4.1.2 Beleid

Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe woningen binnen de geluidzone van een weg (afdeling 2 van hoofdstuk VI van de Wgh). In de Wet geluidhinder zijn grenswaarden voor de geluidbelasting opgenomen voor nieuwe woningen. De voorkeurswaarde is 48 dB (art. 82.1 Wgh). De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor de Kruithuisweg (N470) is 53 dB (art. 83.1 Wgh).

Omdat de Vulcanusweg een weg is waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, is deze weg niet zoneplichtig volgens de Wet geluidhinder (art. 74, lid 2 Wgh). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel nodig om inzicht te geven in de geluidbelasting ter plaatse.

Spoorweglawaai

bestemmingsplan "Tiny houses" (ontwerp)

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe woningen binnen de geluidzone van een spoorweg (afdeling 2 van hoofdstuk VI van de Wgh).

In het Besluit geluidhinder (Bg) zijn grenswaarden voor de geluidbelasting opgenomen voor nieuwe woningen. De voorkeurswaarde is 55 dB (art. 4.9, lid 1b Bg). De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting is 68 dB (art. 4.10 Bg).

Industrielawaai

Voor Industrielawaai wordt onderscheid gemaakt in het geluid van gezoneerde industrieterreinen en van solitaire bedrijven, die niet op een gezoneerd industrieterrein zijn gelegen.

Rondom het industrieterrein Schieoevers is een 50 dB(A)-geluidzone vastgesteld. De nieuwe woningen liggen binnen deze geluidzone. De voorkeurswaarde is 50 dB(A) (art. 44 Wgh). De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting is 55 dB(A) (art. 59, lid 1 Wgh).

Beleid hogere waarden Wet geluidhinder

Van belang binnen het gemeentelijk geluidbeleid is de bepaling over het vaststellen van hogere waarde. De beleidsregels zijn terug te vinden in 'Beleid hogere waarden Wet geluidhinder' van april 2013. Voor het verlenen van hogere waarden dient de woning te beschikken over een geluidluwe gevel en de volgende voorwaarden:

- Een gevel met een gecumuleerde geluidbelasting van ten hoogste 60 dB (excl. aftrek art.110g Wgh).
- Indien de gecumuleerde geluidbelasting op de hoogst belaste zijde 65 dB of minder bedraagt, bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting op de geluidluwe zijde maximaal 55 dB (excl. aftrek art.110g Wgh).

Daarnaast dient de woning te beschikken over tenminste één slaapkamer die niet aan de hoogst geluidbelastende zijde is gesitueerd. Wanneer niet kan worden voldaan aan deze eisen, is gemotiveerde afwijking mogelijk.

4.1.3 Onderzoeksresultaten

In deze paragraaf worden de akoestische onderzoeksresultaten per geluidsbron beschreven.

Wegverkeerslawai

Kruithuisweg (N470)

Op de Kruithuisweg is reeds een geluidreducerende wegdekverharding (een dunne deklaag A) op de hoofdrijbaan toegepast. De geluidbelasting van de Kruithuisweg (N470) bedraagt ten hoogste 50 dB. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden, maar de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 53 dB niet. In de onderstaande afbeelding zijn de geluidbelastingen weergegeven op de meest kritische waarneemhoogte van 4,5 meter.

Er dient voor de woningen een hogere waarde vastgesteld te worden vanwege de Kruithuisweg (N470).



Afbeelding 5.2 Geluidsbelasting door Kruithuisweg

Vulcanusweg

De geluidbelasting bedraagt niet meer dan de voorkeurswaarde van 48 dB, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Hiermee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Spoorweglawaai

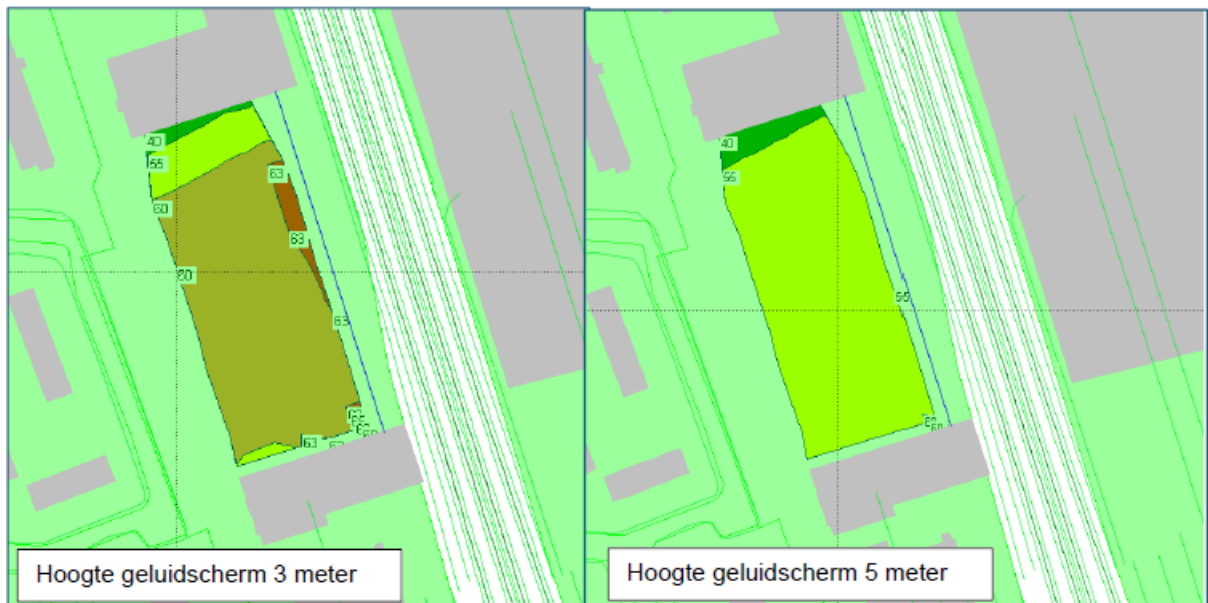
De geluidbelasting op de grens van het bouwvlak bedraagt, zonder geluidscherm langs de spoorweg, ten hoogste 74 dB en is daarmee hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 68 dB. Langs de spoorweg zal een geluidscherm of een daaraan gelijkwaardig alternatief worden aangelegd tussen de gebouwen van Vulcanusweg 281 en 307 (lengte circa 130 meter). Van vier schermvarianten zijn in de onderstaande tabel de hoogste geluidbelastingen samengevat op de twee waarneemhoogten.

Tiny Houses	Geluidbelasting in Lden			
	Spoorweg (scherm)			
Waarneemhoogte	h=2,0m	h=2,5m	h=3,0m	h=5,0m
1,5 m	59 dB	58 dB	58 dB	56 dB
4,5 m	70 dB	66 dB	63 dB	59 dB

Tabel 5.1 Samenvattingstabel hoogste geluidbelastingen



Afbeelding 5.3 Geluidscontouren op 1,5 meter hoogte



Afbeelding 5.4 Geluidscontouren op 4,5 meter hoogte

Uit de resultaten blijkt dat een geluidscherm nodig is om te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting.

- Bij één woonlaag kan worden volstaan met een geluidscherm van minimaal 2 meter hoog;
- Bij twee woonlagen dient het geluidscherm minimaal 2,5 meter hoog te zijn.

Afhankelijk van de keuze voor de hoogte van het geluidscherm dient het bevoegd gezag een hogere waarde vanwege de spoorweg vast te stellen.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterrein Schieoevers

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de rekenpunten ten hoogste 50 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) en hoeven er geen hogere waarden te worden vastgesteld.

Aannemingsbedrijf G.B. van Hoek

bestemmingsplan Tiny houses

Uit de resultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) niet meer bedraagt dan de standaardnorm van 50 dB(A) uit het activiteitenbesluit. Het is mogelijk dat met name in de avond- en nachtperiode niet kan worden voldaan aan de standaardnorm van het maximale geluidniveau (L_{Amax}) indien er transport met vrachtwagens plaatsvindt. Naar verwachting zal transport met vrachtwagens in de avond- en nachtperiode zich zeer beperkt voordoen.

Om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen, zullen de tiny houses op een afstand van minimaal 22 meter van de terreingrens van Van Hoek worden gerealiseerd om te voldoen aan de standaardnorm.

Cumulatie

Voor het bepalen van de gecumuleerde geluidbelasting is aangesloten op de cumulatieregels zoals opgenomen in art. 110f van de Wet geluidhinder. De gecumuleerde geluidbelasting (met geluidscherm langs de spoorweg) is, afhankelijk van het aantal woonlagen en de gekozen schermhoogte, hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 68 dB die is toegestaan in de Wet geluidhinder. In dat geval dient de gevel 'doof' te worden uitgevoerd. De resultaten staan in onderstaande tabel. Met het aanleggen van een geluidscherm zal de hoogste toelaatbare geluidsbelasting niet worden overschreden.

Tiny houses	Geluidbelasting in L _{den}					Cumulatieve
	Spoorweg (scherm)				Kruithuisweg	geluidbelasting
	h=2,0m	h=2,5m	h=3,0m	h=5,0m	incl. aftrek 110g Wgh	L _{cum}
1,5m	59 dB	58 dB	58 dB	56 dB	49 dB (incl. aftrek 2 dB)	60/ 60/ 59/ 58 dB
4,5m	Dove gevel	66 dB	63 dB	59 dB	50 dB (incl. aftrek 2 dB)	70 / 66 / 64 / 60 dB

Figuur 5.2 overzichtstabel cumulatie geluidhinder

4.1.4 Conclusie

Verschillende bronnen van geluid veroorzaken ook daadwerkelijk geluidshinder voor het plangebied. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dienen er maatregelen genomen te worden. De volgende maatregelen worden genomen:

De maximale bouwhoogte van een tiny house is 6 meter, waardoor voor geluidshinder vanuit de Kruithuisweg ruim wordt voldaan aan de hoogste toelaatbare geluidbelasting. Ten aanzien van het spoorweglawaai is door middel van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen dat er een geluidsscherm of een daaraan gelijkwaardig alternatief wordt gebouwd van minimaal 130 meter lang met een bouwhoogte van minimaal 2,5 meter. Voor de woningen wordt een hogere waarde vastgesteld vanwege de Kruithuisweg (N470) en de spoorweg. Ten aanzien van industrielawaai is het bouwvlak zo ingetekend dat de tiny houses op minimaal 22 meter worden gesitueerd van het aannemingsbedrijf en daardoor wordt voldaan aan de normen.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan zijn de effecten op de luchtkwaliteit in maart 2018 beoordeeld door Royal HaskoningDHV. De rapportage 'Luchtkwaliteit Tiny Houses Delft', 13 maart 2018 is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

4.2.2 Beleid

Wet milieubeheer

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan/project draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³. Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen.

In de onder het Besluit NIBM vallende Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is tot slot een aantal categorieën van plannen (projecten) opgenomen waarvoor tot een bepaalde omvang zonder meer geldt dat deze plannen niet in betekenende mate bijdragen. Blijft de ontwikkeling binnen de voor deze categorieën opgenomen grenzen, dan is het project per definitie niet in betekenende mate en hoeft dit niet met berekeningen te worden aangetoond en hoeft ook in dat geval verder geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

4.2.3 Onderzoek

De ontwikkeling van 60 Tiny Houses blijft ruim onder de grens van 1500 woningen per ontsluitingsweg en valt daarmee binnen de in de Regeling NIBM gedefinieerde lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Wet milieubeheer titel 5.2, kan deze ontwikkeling zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Ook uit de Grootschalige Achtergrondconcentraties Nederland (GCN) en resultaten van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitorin.nl) blijkt dat er geen overschrijdingen zijn voor NO₂ en PM₁₀.

4.2.4 Conclusie

Op grond van de Wet milieubeheer, kan de ontwikkeling van 60 Tiny Houses zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van 60 Tiny Houses aan de Vulcanusweg te Delft.

4.3 Milieuzonering bedrijven

4.3.1 Inleiding

Bedrijfsactiviteiten kunnen hinder voor de (woon-)omgeving veroorzaken door lawaai, onaangename geuren, stof, trillingen, verkeers- en parkeeroverlast. Daarom is het nodig om bedrijfsactiviteiten (of andere functies die het leefmilieu belasten) op een aanvaardbare afstand van woningen of andere hindergevoelige functies te situeren, al dan niet gecombineerd met het treffen van speciale maatregelen. Voor de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009).

Voor het bestemmingsplan is door Royal HaskoningDHV in maart 2018 een onderzoek uitgevoerd in het kader van bedrijven en milieuzonering. Het rapport 'Bedrijven en milieuzonering Tiny Houses Delft', 20 maart 2018 is opgenomen in bijlage 3 van de toelichting.

4.3.2 Beleid

In de publicatie worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in zes categorieën, variërend van lichte tot zeer zware milieuhinder. Per milieucategorie zijn richtafstanden tot hindergevoelige functies opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstypen: een rustige woonwijk en een gebied met een menging van functies. In tabel 1 zijn deze richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur.

Milieucategorie	Richtafstanden in 'rustige woonwijk'	Richtafstanden in 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Tabel 5.3 Richtafstanden milieuzonering bedrijven

4.3.3 Onderzoek

Het plangebied is gelegen op een bedrijventerrein en ligt direct aan de spoorlijn. Bovendien bevindt zich aan de westzijde van de Vulcanusweg woningbouw, waardoor het kan worden getypeerd als 'gemengd gebied'. Als richtafstanden kan worden aangesloten bij de afstanden voor 'gemengd gebied'.

Uitgaande van het bovenstaande moet er rekening worden gehouden met de bedrijven die direct grenzen aan het plangebied. Bouwbedrijf Vulcanusweg 307 is aangrenzend aan het plangebied en daarom is onderzoek verricht ten aanzien van de cumulatieve geluidsbelastingen. Uit het onderzoek komt naar voren dat de voorkeurswaarde van 50 dB(A) op een waarneemhoogte van 4,5 meter niet wordt overschreden. De tiny houses zullen op een afstand van minimaal 22 meter van de terreingrens van Van Hoek worden gerealiseerd, hiermee wordt er voldaan aan de richtlijnen.

4.3.4 Conclusie

Bij het intekenen van het bouwvlak is conform het onderzoek rekening gehouden met de afstand tussen de bedrijven en het plangebied die nodig is om bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering te belemmeren en een goed leefmilieu voor de tiny houses te creëren.

4.4 Water

4.4.1 Inleiding

Het plangebied is gelegen in het verzorgingsgebied van Hoogheemraadschap van Delftland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt deze waterparagraaf geschreven en is het plan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland.

4.4.2 Beleid

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2016-2021. Dit beleid is formeel vastgelegd in de Keur en de legger. Het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de bergingscapaciteit zijn belangrijke pijlers binnen dit beleid. Het waterschap zoekt bij de planvorming en uitvoering zo veel mogelijk de samenwerking met partners.

Delfland hanteert een Handreiking watertoets (2016) voor gemeenten. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. De toets berust op twee uitgangspunten:

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

4.4.3 Bestaande situatie

Waterkwantiteit

Aan de oostzijde van het plangebied loopt een watergang. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied zelf. De watergang heeft een minimale diepte van 0,8 meter en een leggerdiepte van 1 meter. De watergang wordt aangeduid als primair.

Waterkeringen

Er bevinden zich geen waterkeringen of beschermingszones in het plangebied.

Waterkwaliteit

In het plangebied is nu geen oppervlaktewater aanwezig. Het water aan de oostelijke zijde van het plangebied heeft als ambitieniveau 'belevingsgoed'. Het water dient bij te dragen aan ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

Waterzuivering en afvalwater

Het plangebied is op dit moment braakliggend. Vanuit de omliggende bedrijven wordt water gescheiden afgevoerd.

Bodem en geohydrologie

De bodem bestaat hier uit zandgrond tot 1,5 meter diep. Daarna bestaat de grond uit een laag klei en veen (DINOLoket/Bodemkaart Nederland).

Grondwater

Voor het plangebied zijn geen actuele grondwaterstanden beschikbaar.

4.4.4 Gewenste ontwikkeling

Waterkwantiteit

In de voorgenomen ontwikkeling zal geen extra verharding worden toegevoegd. In de huidige situatie is

bestemmingsplan "Tiny houses" (ontwerp)

bestemmingsplan Tiny houses

het volgens het vigerende bestemmingsplan namelijk mogelijk om 75% van het totale bouwvlak te bebouwen. In de toekomstige situatie wordt volgens het voorliggend bestemmingsplan een kleiner bouwvlak gerealiseerd waarop maximaal 60 tiny houses verspreid zullen worden gerealiseerd. De tiny houses hebben slechts een maximaal woonoppervlak van 40 m². Verder zijn er horeca, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, onderwijs en voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning mogelijk tot maximaal 500 m² per functie. De rest van het plangebied zal worden ingedeeld als gemeenschappelijke tuin en groen. Aangezien de planologische verharding in de toekomstige situatie niet toeneemt hoeft er geen compensatie plaats te vinden.

Waterzuivering en afvalwater

Het regenwater binnen het plangebied wordt opgevangen en vastgehouden en wordt niet afgevoerd naar riool of oppervlaktewater.

Het uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het aanwezige rioolsysteem. Hiervan kan worden afgeweken indien er een ander voorstel ligt waarmee de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland kunnen instemmen.

4.4.5 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de wet- en regelgeving en beleid met betrekking tot het aspect water.

4.5 Flora en fauna

4.5.1 Inleiding

In het kader van de Wet natuurbescherming is onderzocht of binnen of nabij het plangebied beschermde soorten voorkomen en of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op beschermde gebieden in de omgeving.

Door HaskoningDHV Nederland B.V. Transport & Planning is het rapport 'Stikstofdepositie Tiny House Delft', 13 maart 2018, opgesteld. Dit rapport is opgenomen in bijlage 4.

Door AGEL adviseurs is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. Het onderzoeksrapport 'quickscan natuurwetgeving Vulcanusweg (Tiny Houses) te Delft', 9 maart 2018, is opgenomen in bijlage 5.

4.5.2 Beleid

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De Wet natuurbescherming is een samenvoeging van de drie oude wetten Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie oude wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De bescherming van de Europese Natura 2000-gebieden onder de Wet natuurbescherming is ongewijzigd. De Wnb richt zich met bescherming van natuurgebieden uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Wat betreft gebiedsbescherming, vervalt de bescherming van de Beschermde natuurmonumenten. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). De bescherming van NNN wordt in de AMvB, als onderdeel van de Wet Ruimtelijke Ordening, geborgd. De Provincie is verantwoordelijk voor de aanwijzing, begrenzing en de doelstellingen van de NNN-gebieden in een verordening (vaak natuurbeheerplan). De provinciale verordening bevat tevens regels voor bestemmingsplannen in de NNN.

Soortenbescherming

Het doel van de Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De algemene zorgplicht die geldt, is dat men bij werkzaamheden met mogelijk negatief effect op planten en dieren, maatregelen dient te nemen (binnen wat redelijkerwijs van men verwacht kan worden) om onnodige schade aan planten of dieren te voorkomen. De Wet natuurbescherming onderscheidt drie verschillende beschermingsregimes, met elk hun eigen verbodsbepalingen. De eerste twee categorieën zijn gebaseerd op de door de Europese Unie opgestelde Vogelrichtlijn (uit 1979) en Habitatrichtlijn (uit 1992). Het derde beschermingsregime betreft soorten die niet op Europees niveau beschermd zijn, maar wel op nationaal niveau (aangeduid als "andere soorten").

4.5.3 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de Europese Natura 2000-gebieden, Provinciale Verordening en Nota groen Delft. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. Ter hoogte van het plangebied zijn geen gebieden aanwezig die behoren tot de groenkaart ruimtelijke structuurvisie, cultuurhistorisch groen en/of stedelijke ecologische structuur van Delft (zie quickscan natuurwetgeving p. 8). Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een aeriusberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositiebijdrage van de ontwikkeling, zijnde de ontwikkeling van maximaal 60 Tiny Houses, slechts <0,01 mol/ha/jaar bedraagt en daarmee onder de meldingsgrens van 0,05 mol/ha/jaar valt. Het aspect stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Soortenbescherming

Door middel van onderstaande overzichtstabel zijn de resultaten van de quickscan natuurwetgeving inzichtelijk gemaakt.

Soort(groep)	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing	Bijzonderheden/opmerkingen
Vissen	nee	nee	nee	Er wordt geen oppervlaktewater gedempt waardoor eventuele negatieve effecten op beschermde vissoorten niet aan de orde is.
(vaat)planten	nee	nee	nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Zoogdieren	nee	nee	nee	Er kunnen enkele soorten voorkomen, zoals een egel en een aantal muissoorten, waarvoor door de provincie Zuid- Holland een vrijstelling is verleend.

bestemmingsplan Tiny houses

Vleermuizen	nee	nee	nee	In de nabijheid van het plangebied is een vliegroute aanwezig. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten en het reeds aanwezige kunstlicht (straatverlichting) zijn negatieve effecten op vliegroutes uitgesloten.
Vogels	nee	nee	nee	Verstorende werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden, omdat het mogelijk is dat algemene vogelsoorten tot broeden komen.
Amfibieën en reptielen	nee	nee	nee	Biotopen voor beschermde soorten komen niet voor in het plangebied. Het plangebied heeft een zeer marginaal leefgebied voor algemeen voorkomende amfibiesoorten, zoals de gewone pad en de bruine kikker. Deze zijn licht beschermd en er geldt een vrijstelling in de provincie Zuid-Holland.
Insecten (ongewervelden)	nee	nee	nee	Het groen in het plangebied is sterk gecultiveerd. Hierdoor is het niet aannemelijk dat er in het plangebied beschermde ongewervelde voorkomen.

Tabel 5.5: overzichtstabel uitkomsten quickscan flora en fauna

4.5.4 Conclusie

Uit de resultaten van de quickscan en de aeriusberekening komt naar voren dat binnen of nabij het plangebied geen beschermde soorten voorkomen. Enkele soorten waarvoor door de provincie Zuid-Holland vrijstelling is verleend, zoals de egel, een aantal muissoorten en licht beschermde amfibiesoorten kunnen voorkomen binnen het plangebied. De ontwikkeling heeft daarnaast geen negatieve effecten heeft op beschermde gebieden in de omgeving. In het kader van de Wet Natuurbescherming is de ontwikkeling uitvoerbaar.

4.6 Bodem

4.6.1 Inleiding

In het kader van het bestemmingsplan is bodemonderzoek uitgevoerd. BK Ingenieurs B.V. (hierna BK) heeft in een periode van 2 februari 2017 tot 9 februari 2017 een historisch en verkennend uitgevoerd. Daarnaast heeft BK een aanvullend onderzoek uitgevoerd in de periode van 8 mei 2017 tot 9 juni 2017. Het bodemonderzoeksrapport 'Verkennd en aanvullend bodemonderzoek Vulcanusweg 295 - 305 te Delft', 14 juni 2017 is opgenomen in bijlage 6.

4.6.2 Beleid

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is bepaald dat in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onder meer onderzoek moet worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

De gemeente Delft heeft in het kader van het Besluit bodemkwaliteit haar gebiedsspecifieke beleid vastgelegd in de Nota bodembeheer (2009) en bijbehorende Bodemkwaliteitskaart (2018). In de bodembeheernota wordt aangegeven hoe moet worden omgegaan met grondverzet binnen de gemeente.

4.6.3 Onderzoek

Op basis van het historisch bodemonderzoek blijkt de locatie verdacht te zijn op verontreinigingen. Dit komt door de aanwezigheid van gedempte watergangen. Ook bestaat er een kans op koperverontreiniging door de naastgelegen spoorlijn.

Uit het verkennend en aanvullende onderzoek blijkt de locatie licht te zijn verontreinigd met zink en pcb. Echter zijn er slechts lichte verhoogde gehalten aangetoond, dat er geen vermoeden bestaat van de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreinigingen. Er is daarnaast geen bodemvreemd materiaal waargenomen en er zijn ook geen koperverontreinigingen aangetoond. Uit het onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor de functies.

4.6.4 Conclusie

Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaat geen bezwaar voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit de resultaten kan de conclusie worden getrokken dat de locatie geschikt is voor de aan de nieuwe functie onderhevige activiteiten.

4.7 Archeologie

4.7.1 Inleiding

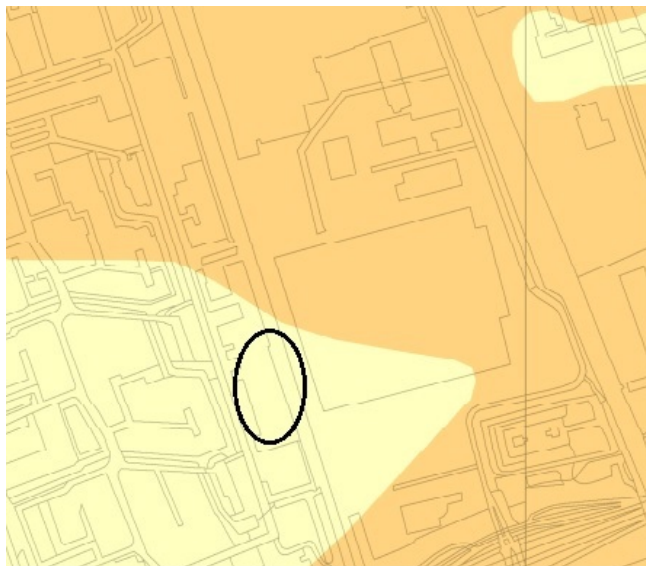
Binnen het plangebied geldt een archeologische verwachting, waarmee in dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

4.7.2 Beleid

Conform de Erfgoedwet beschermt de gemeente Delft het archeologisch erfgoed middels het bestemmingsplan. Bekende en te verwachten archeologisch waardevolle gebieden krijgen een archeologische (mede)bestemming. Binnen deze zones dienen bodemverstorende ingrepen zoveel mogelijk te worden beperkt. Bodemverstorende werkzaamheden die de aan de bestemmingszones gekoppelde vrijstellingsgrenzen overschrijden, worden gebonden aan het vergunningstelsel. Zodoende kan het belang van het archeologisch erfgoed worden meegewogen bij het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning. Dit kan ertoe leiden dat er eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden, of dat de voorgenomen in greep alleen na archeologisch onderzoek wordt toegestaan.

4.7.3 Onderzoek

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Delft heeft het plangebied een lage archeologische verwachting (afbeelding 5.5).



Legenda	
	Zeer hoge archeologische verwachting; vrijstelling tot 0 m ² + 30 cm -mv
	Hoge archeologische verwachting; vrijstelling tot 50 m ² + 30 cm -mv
	Middelhoge archeologische verwachting; vrijstelling tot 100 m ² + 40 cm -mv
	Lage archeologische verwachting; vrijstelling tot 200 m ² + 40 cm -mv
	Geen archeologische verwachting; geen voorschriften

Afbeelding 5.5. Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Delft

Door deze archeologische verwachting heeft het plangebied op basis van het vigerende bestemmingsplan "Voorhof" een de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. In deze bestemming zijn verschillende beperkingen opgenomen met betrekking tot grondverzet. Deze zijn gebaseerd op archeologisch onderzoek, uitgevoerd naar aanleiding van het bestemmingsplan Voorhof. Van belang voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de bepalingen aangaande grondwerkzaamheden. Krachtens artikel 21.3.1, lid a, bestemmingsplan "Voorhof" is het verboden zonder of in afwijking van de omgevingsvergunning grondwerken uit te voeren met een oppervlakte die groter is dan 200 m² en een diepte dieper dan 40 cm onder maaiveld.

4.7.4 Conclusie

Bij het plaatsen van de tiny houses of bouwwerken ten behoeve van de functies horeca, onderwijs, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen of voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning worden de beperkingen uit Artikel 21, bestemmingsplan "Voorhof", niet overschreden, omdat niet in de grond wordt gegraven. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' wordt opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

4.8 Trillingmeting

4.8.1 Inleiding

Vanwege de geringe afstand van het plangebied tot aan het spoor en de hierdoor mogelijk veroorzaakte trillingoverlast is op 14 maart 2018 door Peutz een trillingmeting verricht. De trillingmeting is verricht om de trillingniveaus ten gevolge van het railverkeer langs de planlocatie in kaart te brengen en te bepalen op welke afstand de tiny houses gerealiseerd kunnen worden zonder trillingoverlast. De trillingmeting is opgenomen in het rapport "Tiny House Vulcanusweg 295 - 305 Delft", 27 augustus 2018 en is bijgevoegd in bijlage 7.

4.8.2 Beleid

Hinder of zelfs schade door trillingen kan ontstaan door:

- verkeer over de weg of het spoor (bijvoorbeeld van vrachtwagens, trein of tram) of
- machines bij industrie (stansen, draaiende motoren, etc.)

Deze trillingen bewegen zich door de bodem. Trillingen nemen af als de afstand tot de bron groter wordt. Personen kunnen last hebben van trillingen. Maar er kan ook verstoring zijn van activiteiten door trillingen.

Volgens de SBR meet- en beoordelingsrichtlijn deel B, "Hinder voor personen in gebouwen" is de streefwaarde voor herhaaldelijk voorkomende trillingen voor nieuwe woningbouw 100 dB, ofwel 0,1 mm/s.

4.8.3 Onderzoek

Op de planlocatie zijn op 3 afstanden van het spoor trillingopnemers geplaatst om het trillingniveau over het terrein te bepalen. De gemeten optredende trillingniveaus zijn op alle meetlocaties bij de maatgevende treinpassage onder de 100 dB, en daarmee onder de streefwaarde uit de SBR. Het bepaalde piektrillingniveau blijft tevens onder de 100 dB op 20 m vanaf het spoor. Hiermee voldoet de meest ongunstige treinpassage aan de streefwaarde voor trillingen.

In het onderzoek blijkt dat ruim voldoende wordt voldaan aan de streefwaarde voor trillingen. Desondanks is vooraf zorgvuldig onderzoek gedaan naar opslinging.

Bij de uitwerking van de Tiny Houses dient in de constructie rekening gehouden te worden met het voorkomen van opslinging. In de privaatrechtelijke afspraken die met de tiny house bewoners worden gemaakt zal de mogelijkheid van opslinging worden toegelicht zodat dit wordt meegenomen in het ontwerp en/of maatregelen genomen worden ter voorkoming van het overschrijden van de streefwaarde.

4.8.4 Conclusie

In het kader van de optredende trillingniveaus en het voorkomen van hinder voor personen in gebouwen ten gevolge van trillingen kan geconcludeerd worden dat de gehele planlocatie beschikbaar is voor realisatie van tiny houses.

In de privaatrechtelijke afspraken die met de tiny house bewoners worden gemaakt zal de mogelijkheid van opslinging worden toegelicht zodat dit wordt meegenomen in het ontwerp en/of maatregelen genomen worden.

4.9 Cultuurhistorische waarden

Het plangebied aan de Vulcanusweg is in de huidige situatie een braakliggend terrein. Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen van 60 tiny houses aan de Vulcanusweg 295 -305 dient een verantwoording ten aanzien van de externe veiligheid te worden gegeven. In het kader van het bestemmingsplan is daarom gekeken naar risicodragende objecten in de omgeving. Door Royal HaskoningDHV is in maart 2018 een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. Het rapport 'Onderzoek externe veiligheid bestemmingsplan Vulcanusweg 295 - 305, 30 maart 2018, is opgenomen in bijlage 8 van de toelichting.

4.10.2 Beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de productie, opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het geval van een verandering bij de risicobron of in de omgeving daarvan dient een afweging te worden gemaakt over de externe veiligheidssituatie. Hierbij dienen risicobronnen in het plangebied en in de omgeving ervan in kaart gebracht te worden en getoetst te worden aan de risicomaten plaatsgebonden risico en groepsrisico. In de volgende AMvB's en circulaire's zijn risiconormen opgenomen die relevant zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn de risiconormen voor risicovolle inrichtingen weergegeven ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de effecten van een ongeval.
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In dit besluit zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en binnenwater opgenomen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het Bevb zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen opgenomen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.
- Vuurwerkbesluit. In dit besluit zijn voor de opslag van consumentenvuurwerk en professioneel vuurwerk veiligheidsafstanden vastgesteld.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, Bof C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten. Het Activiteitenbesluit milieubeheer: In dit besluit zijn veiligheidsafstanden opgenomen die moeten worden aangehouden ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations en gasdrukmeet- en regelstations.

Plaatsgebonden risico

Risico op een plaats nabij een buisleiding, langs, op of boven een transportroute of buiten een inrichting, uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met die buisleiding, transportroute of binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor nieuwe situaties (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) geldt de 10⁻⁶ per jaar plaatsgebonden risicocontour voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor zogenaamde beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde.

Groepsrisico

De cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Voor het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. De oriëntatiewaarde kan gezien worden als een soort thermometer, waarmee de hoogte van het groepsrisico vergeleken kan worden. De

verantwoording van het groepsrisico is een plicht voor het bevoegd gezag om naast de omvang van het groepsrisico ook andere aspecten, zoals de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid mee te wegen in de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het groepsrisico.

4.10.3 Onderzoek

Het voornemen van dit plan is om ruimte te bieden voor het ontwikkelen van tiny houses, die kunnen worden aangemerkt als woningen. Woningen worden als kwetsbare objecten aangeduid, waardoor er dient te worden onderzocht of potentiële risicobronnen een invloedsgebied hebben wat valt over het plangebied.

Voor het plangebied is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N470 relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Omdat het gebied op meer dan 200 meter van de risicobron ligt, heeft het risico vooral betrekking op het vrijkomen van een toxische wolk. Deze kan vrijkomen bij een ongeval met een tankwagen en, afhankelijk van de windrichting, richting het plangebied drijven.

Op basis van het Bevt dient voor ruimtelijke plannen binnen het invloedsgebied maar op meer dan 200 meter van een transportroute enkel ingegaan te worden op de mogelijkheden voor de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en zelfredzaamheid. Wat in de praktijk neer komt om het in voldoende mate voorhanden zijn van blusmaterieel en meerdere vluchtwegen.

4.10.4 Conclusie

Binnen het plangebied zullen maatregelen worden getroffen om de zelfredzaamheid te verhogen. Zo zullen er voldoende blusvoorzieningen aanwezig zijn en zal de bereikbaarheid voor hulpdiensten zijn gegarandeerd.

4.11 Verkeer en infrastructuur

4.11.1 Verkeer en openbaar vervoer

De hoofdontsluiting van het plangebied zal lopen via de Vulcanusweg. Er zullen 213 personenwagenbewegingen per dag plaatsvinden (3,55 per woning). Hiervan zal 40% in noordelijke richting rijden en 60% in zuidelijke richting. Er worden geen problemen met betrekking tot wegcapaciteit verwacht. Binnen het plangebied zullen wegen worden aangelegd ten behoeve van bestemmingsverkeer.

Binnen het plangebied zal langzaam verkeer ook gebruik kunnen maken van de aan te leggen wegen. De ontsluiting van het plangebied ten aanzien van langzaam verkeer zal verlopen via al aanwezige fiets- en voetpaden die zich parallel aan de Vulcanusweg bevinden.

In de directe omgeving van het plangebied is één groot ov - knooppunt aanwezig, te weten station Delft Zuid. Daarnaast zijn aan de Voorhofdreef verschillende bushaltes aanwezig. Bij het intekenen van het bouwvlak is rekening gehouden met het voornemen om de spoorverbinding Delft - Rotterdam, ter hoogte van het plangebied te verdubbelen.

4.11.2 Parkeren

Het parkeren zal volledig op eigen terrein worden opgelost, daarmee wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.13 Milieueffectrapportage

Voor het gehele gebied Schieoevers Noord is een m.e.r.-procedure gestart om te bepalen welke milieueffecten de herontwikkelingsambities tot gevolg hebben. Het plangebied vormt onderdeel van de milieueffectrapportage. Dit bestemmingsplan is als ruimtelijk besluit gekoppeld aan de milieueffectrapportage.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Systematiek bestemmingen

5.1.1 Systematiek bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan zorgt voor een tijdelijke wijziging van de bestemming om de ontwikkeling van tiny houses binnen het plangebied juridisch mogelijk te maken. Na een periode van 10 jaar zal het plangebied weer zijn geldende bestemming bedrijventerrein terugkrijgen.

Het bestemmingsplan is globaal bestemd waardoor een flexibel kader wordt geboden waarbinnen nog verschillende invullingen, uitvoeringen en inrichtingen mogelijk zijn. Van belang is echter ook dat het bestemmingsplan voldoende zekerheid moet bieden voor de omgeving. Daarom zijn in het bestemmingsplan de maximale grenzen aangegeven waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. Binnen de bouwvelden zijn de bouwmogelijkheden flexibel. Naar buiten toe biedt het nieuwe bestemmingsplan zekerheid.

Op de verbeelding (de plankaart) is het bouwvlak aangegeven waarbinnen mag worden gebouwd. Daarnaast is de maximale bouwhoogte vastgelegd. In de planregels is het maximale bruto vloeroppervlak dat per functie mag worden gebruikt vastgelegd en het maximale woningaantal dat in het gebied mag worden gerealiseerd. Deze grenzen geven het kader aan waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden.

5.1.2 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

In de begrippen is 'bevoegd gezag' opgenomen (als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht). Als hoofdregel geldt dat het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is, tenzij een ander orgaan is aangewezen, zoals Gedeputeerde Staten van de provincie indien het een project van provinciaal belang betreft, of een minister voor projecten van nationaal belang.

Wijze van meten

Het artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten, die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, gemeten moeten worden.

Op grond van de meetvoorschriften wordt de bouwhoogte berekend vanaf het peil. In de begripsbepalingen is vastgelegd dat het peil Normaal Amsterdams Peil (NAP) is. Bij dit bestemmingsplan is van NAP uitgegaan omdat de hoogte van maaiveld in het plangebied sterk varieert.

5.1.3 Bestemmingsregels

Er is een voorlopige bestemming opgenomen om juridisch-planologisch tijdelijk maximaal 60 Tiny Houses toe te staan aan de Vulcanusweg in Delft. De voorlopige bestemming betreft "Gemengd". De geldende bestemming "Bedrijventerrein" op grond van het bestemmingsplan "Voorhof" treedt na 10 jaar weer in werking. Dit houdt in dat de functies en maten van de bestemming "Bedrijventerrein", zoals opgenomen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan "Voorhof" weer van toepassing. Hieronder worden de geldende bestemming en voorlopige bestemming nader toegelicht.

Bedrijventerrein

De bestemming "Bedrijventerrein" is opgenomen in de regels van het voorliggende bestemmingsplan "Tiny Houses" en in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan "Voorhof".

De bestemming 'Bedrijventerrein' is bedoeld voor de bedrijfsgronden in het plangebied. Bedrijven uit milieucategorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfstypen (LvB), opgenomen als bijlage in het bestemmingsplan "Voorhof", zijn in het plangebied toegestaan. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Naast bedrijfsvestigingen zijn in beperkte mate ook facilitaire voorzieningen en bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Het gaat hier alleen om bedrijfswoningen die al bestaan en vergund zijn ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan "Voorhof". Ook wegen met daarbij behorende voorzieningen ter ontsluiting van de bedrijven zijn toegestaan. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan zoals water, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en dergelijke. Dienstverlening is binnen deze bestemming slechts toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'.

Bouwwerken binnen het bouwvlak zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 11 meter. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 75%. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend fietsenstallingen tot een bouwhoogte van 3 meter toegestaan en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gemengd - Voorlopige bestemming:

De bestemming "Gemengd - voorlopige bestemming" is toegekend aan alle gronden die vallen binnen het plangebied, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft. Binnen deze bestemming wordt de realisatie van maximaal 60 tiny houses mogelijk gemaakt. Ook is een aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogelijk. Daarnaast wordt er ruimte geboden voor horeca, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning. De maximale oppervlakte voor deze voorzieningen bedraagt 500 m², per functie. Bij elkaar opgeteld komt het totale oppervlak neer op meer dan fysiek mogelijk is. Als meer van de ene functie gerealiseerd wordt, blijft er minder ruimte over voor andere functies.

De voorlopige bestemming zal krachtens artikel 7c lid 3 van het Besluit uitvoering Crisis- herstelwet, na 10 jaar vervallen. Het plangebied krijgt dan zijn oorspronkelijke bestemming terug. Er is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de voorlopige bestemming na 5 jaar te laten vervallen en de huidige bestemming wederom van kracht te laten worden. Alle regels behorend tot de huidige bestemming, zullen terugkeren in de definitieve bestemming.

Water

Ten behoeve van watercompensatie is de bestemming 'Water' opgenomen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bruggen, duikers, kades, taluds en beschoeiingen. Hiermee is geborgd dat aan de afspraken met ProRail wordt voldaan.

Waarde - Archeologie

De bestemming "Waarde - Archeologie" is gehanteerd voor een groot deel van het plangebied. Deze gebieden hebben op basis van de archeologische verwachtingskaart mogelijk archeologische waarde. Bouwen is op deze gronden uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels met uitzondering van projecten kleiner of gelijk aan 200 m², of nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming archeologisch waardevol gebied is verwijderd.

5.1.4 Algemene regels

Antidubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als bestemmingsplan "Tiny houses" (ontwerp)

bestemmingsplan Tiny houses

berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Dit zou bijvoorbeeld aan de orde kunnen zijn ingeval (onderdelen van) bebouwingsstroken van verschillende eigenaars zijn.

Algemene aanduidingsregels

geluidzone – industrie

Het plangebied is gelegen naast het geluidgezoneerd bedrijventerrein Schieoevers. Voor de gronden die zijn gelegen tussen het geluidgezoneerd bedrijventerrein en de vastgestelde geluidscontour is de aanduiding “geluidzone – industrie” opgenomen. Dit betreft o.a. de bedrijven langs de Vulcanusweg. Met deze algemene aanduiding is bepaald dat op gronden met deze aanduiding geen nieuwe geluidgevoelige bebouwing is toegestaan. Dit is met uitzondering van situaties waarbij in het kader van de Wet geluidhinder een hogere waarde voor de geluidgevoelige bebouwing is vastgesteld.

vrijwarringszone - straatpad

Binnen de vrijwaringszone - straatpad mag de bebouwing niet hoger zijn dan 69 m ten opzichte van het peil.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen die gelden voor alle bouwwerken binnen het plangebied. Deze regels gelden naast de overige regels in het plangebied.

Parkeren

In de algemene bouwregels is opgenomen dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd indien voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. In de planregels is vastgelegd dat bij de invulling van het begrip 'voldoende parkeergelegenheid' getoetst dient te worden aan de in de Nota Parkeernormen 2018 opgenomen beleidsregels. Verder is vastgelegd dat indien de beleidsregels tijdens de planperiode worden gewijzigd van de nieuwe of gewijzigde beleidsregels moet worden uitgegaan. Met deze regeling is aangesloten bij artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen. In lid 1 is aangegeven welk gebruik in ieder geval verboden is en in lid 2 welk gebruik hieronder niet wordt verstaan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre en in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels ingeval van geringe afwijkingen van de bouwregels.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een beperkte overschrijding van bestemmingsgrenzen en een wijzigingsbevoegdheid waarmee een wijziging van de voorlopige bestemming mogelijk kan worden gemaakt.

Voorrangregeling

In dit artikel is een prioritering aangegeven van de (dubbel)bestemmingen indien er op gronden sprake is

bestemmingsplan "Tiny houses" (ontwerp)

van meerdere (dubbel)bestemmingen en de daarbij gepaard gaande belangen.

5.1.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Dit artikel bevat de overgangsregels met betrekking tot het bouwen en het gebruik van gronden. In afwijking van de bouwregels blijven enige bouwmogelijkheden bestaan voor die gebouwen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan afwijken van het plan en die zijn of worden gebouwd bij of krachtens de Woningwet of Wabo. Bestaande afwijkingen mogen in principe niet worden vergroot.

Het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat het in werking treedt, mag worden voortgezet. Het overgangsrecht is echter niet van toepassing op gebruik dat al in strijd was met het voorgaande plan. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan, indien de afwijking hierdoor in mindere mate strijdigheid met dit bestemmingsplan oplevert.

Slotregel

Hierin is de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

Hoofdstuk 6 Handhaving

Toezicht en handhaving is iets dat door betrokkenen als onprettig wordt ervaren. De gemeente doet het omdat we in een veilige, gezonde, aantrekkelijke en duurzame omgeving willen wonen, werken en leven. Soms kan het gedrag van individuele burgers of bedrijven dit streven bedreigen en een risico opleveren voor de leefomgeving. Deze risico's willen wij beheersbaar houden. Er is echter altijd een grens aan de middelen die de gemeente daarvan kan en wil inzetten.

De rode draad in het gemeentelijke beleid is dat de inschatting van de risico's voor de gebruikers en voor de leefomgeving doorslaggevend is voor de prioriteiten die gesteld worden bij het stimuleren en/of afdwingen van het naleefgedrag. Daarbij wordt prioriteit gegeven aan onderwerpen en gevallen waarin de risico's van niet-naleving het grootst zijn. De concrete doelstellingen en speerpunten worden elk jaar vastgesteld in een jaarplan.

De gemeente heeft verschillende instrumenten om het naleefgedrag te beïnvloeden en zo nodig naleving af te dwingen. Het begint met heldere regels waar draagvlak voor is en die bekend zijn bij degenen die door de regels worden geraakt. Daarnaast wordt er risicogestuurd toezicht gehouden. Indien toezichtactiviteiten leiden tot de constatering van een illegale situatie, bijvoorbeeld omdat de regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd, dan wordt beslist of en in hoeverre en met toepassing van welke sanctiemiddelen de gemeente zich zal inspannen om de overtreder te dwingen deze illegale situatie op te heffen.

De kaders hiervoor zijn vastgelegd in de (regionale) handhavingsstrategie. Uitgangspunt daarbij is de 'beginselplicht tot handhaving'. Gelet op de beperkte beschikbare capaciteit is het echter niet mogelijk - en ook wenselijk - om tegen alle overtredingen handhavend op te treden. Afhankelijk van de aard en ernst van de overtreding, het gedrag van de overtreder en de overige omstandigheden van het geval zal een passende reactie en aanpak worden bepaald. Dat kan onder meer zijn een legalisatietraject, afzien van handhaving, waarschuwing of het toepassen van een bestuursrechtelijk sanctiemiddel.

Bij zeer ernstige overtredingen kan ook sprake zijn van een strafrechtelijk traject. Strafrechtelijke vervolging is afhankelijk van en gebeurt door het Openbaar Ministerie.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

Voor het bestemmingsplan is de wettelijke procedure conform de Wet ruimtelijke ordening gevolgd. Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan door een ieder een zienswijze worden ingediend. De zienswijzen zullen worden samengevat en beantwoord in de nota zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen kunnen aanpassingen aan het plan worden voorgesteld. Het plan zal vervolgens ter vastlegging aan de gemeenteraad worden aangeboden.

7.1.1 Inspraak

Voor het bestemmingsplan wordt de wettelijke procedure conform de Wet ruimtelijke ordening gevolgd. Het bestemmingsplan wordt als ontwerp ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken. Tijdens deze periode is er voor een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

7.1.2 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerpbestemmingsplan naar de volgende overlegpartners gestuurd:

1. Rijkswaterstaat;
2. Provincie Zuid-Holland;
3. Veiligheidsregio Haaglanden;
4. Natuurmonumenten;
5. Hoogheemraadschap van Delfland;
6. ProRail;
7. KPN;
8. Evides Waterbedrijf;
9. Tennet Zuid-Holland;
10. Nederlandse Gasunie;
11. Stedin;
12. Pipeline Control;
13. Stichting DUWO;
14. Vidomes;
15. Woonbron Delft
16. Vestia Delft;
17. MKB Delft;
18. VND-NCW Delft;
19. KHN-Delft;
20. BOB Delft.

De volgende instantie hebben aangegeven geen opmerkingen op het concept-ontwerp bestemmingsplan te hebben:

1. Rijkswaterstaat
2. Evides Waterbedrijf

De volgende instanties hebben een reactie gegeven op het concept- ontwerpbestemmingsplan:

1. Nederlandse Gasunie;
2. Provincie Zuid-Holland;
3. Hoogheemraadschap van Delfland;
4. Veiligheidsregio Haaglanden;
5. ProRail;

De overige instanties hebben geen reactie gegeven

1. Nederlandse Gasunie

Samenvatting

Het voorgenomen plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van onze dichtsbijgelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Antwoord

Ter kennis aangenomen, zonder deze van een nadere reactie te voorzien.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

2. Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening ruimte 2014. Het plan is conform dit beleid.

Antwoord

Ter kennis aangenomen, zonder deze van een nadere reactie te voorzien.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

3. Hoogheemraadschap van Delfland (hierna: HHD)

Samenvatting

Het waterbelang is onvoldoende geborgd en er is nog onvoldoende invulling gegeven aan de uitgangspunten van goed waterbeheer, zoals vermeld in de Handreiking watertoets voor gemeenten. Het verzoek is om onderstaande aanpassingen op de thema's 'afvalwater' en 'Beheer en onderhoud' te maken.

Afvalwater

In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet vermeld op welke manier het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd. Gezien de ligging in de bebouwde kom, het verwachte aantal woningen en de afstand tot het bestaande vuilwaterriool, is lokale zuivering en lozing op het oppervlaktewater niet toegestaan. Het huishoudelijke afvalwater dient daarom op het aanwezige vuilwaterriool te worden aangesloten. Geadviseerd wordt om dit in de ruimtelijke onderbouwing te verwerken.

Antwoord

Conform het verzoek van het HHD wordt de volgende tekst in de toelichting aangevuld:

'Het regenwater binnen het plangebied wordt opgevangen en vastgehouden en wordt niet afgevoerd naar riool of oppervlaktewater. Het uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel. Hiervan kan worden afgeweken indien er een ander voorstel ligt waarmee de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland kunnen instemmen.'

Conclusie

De reactie heeft wel geleid tot aanpassing van de toelichting.

Beheer en onderhoud

Bij de inrichting van het terrein dient rekening te worden gehouden met het beheer en onderhoud van de naastgelegen primaire watergang. Het verzoek is om in de regels op te nemen dat langs de watergang een strook van 4 meter breed vrij dient te worden gehouden van obstakels.

Antwoord

Conform het verzoek van het HHD wordt langs de watergang een strook van 4 meter breed vrij gehouden van obstakels. Dit is opgenomen op de verbeelding.

Conclusie

De reactie heeft wel geleid tot aanpassing van de verbeelding.

4. Veiligheidsregio Haaglanden

Samenvatting

Vanwege de aanwezigheid van de transportroute gevaarlijk stoffen Kruithuisweg (N211) is het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing. Gezien de afstand van deze risicobron tot het plangebied wordt als gevolg van de ontwikkeling geen toename van het groepsrisico verwacht.

De Veiligheidsregio adviseert om in de objecten een voorziening te plaatsen zodat de ventilatie met een eenvoudige handeling kan worden ugeschakeld om zo de gevolgen bij het vrijkomen van giftige stoffen te beperken. Daarnaast adviseert de Veiligheidsregio een vluchtweg te realiseren vanuit de Tiny Houses en het personeel/ BHV-organisatie van de functies als horeca voor te bereiden op incidenten. Tot slot adviseert de Veiligheidsregio om bewoners en vaste gebruikers binnen het invloedsgebied te informeren over de verschillende risico's en gevaren van het transport van gevaarlijke stoffen.

Antwoord

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De adviezen van de Veiligheidsregio hebben geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op maatregelen die bij de bouw kunnen worden getroffen (ventilatievoorzieningen en het informeren van bewoners). Deze opmerkingen leiden niet tot het aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

5. Prorail

Samenvatting reactie t.b.v. de verbeelding

Het bestemmingsplan Tiny Houses is niet conform het tracébesluit PHS Delft. De bestemming Gemengd- Voorlopig maakt de in het tracébesluit beoogde werkweg, bouwzone en watercompensatie tussen km 70.9 en 71.1 deels dan wel geheel onmogelijk.

Antwoord

De beoogde werkweg is als ontsluitingsweg aan te merken die onder de bijbehorende voorzieningen is toegestaan. Ten aanzien van de bouwzone geldt dat deze privaatrechtelijk reeds is geregeld met ProRail, daarmee is het dan ook voldoende geborgd. Voor watercompensatie geldt dat de gemaakte afspraken met ProRail zullen worden nagekomen. Bij het plaatsen van het geluidscherm wordt rekening gehouden met de nodige ruimte voor waterberging.

Conclusie

De reactie heeft wel geleid tot aanpassing van de verbeelding. De nodige ruimte voor waterberging is op de verbeelding opgenomen.

Samenvatting reactie t.b.v. de toelichting onderverdeeld in subonderwerpen:

Spoor tussen Den Haag en Rotterdam

In H1, H2 en H4 wordt alleen het bestaande dubbelspoor tussen Den Haag en Rotterdam benoemd. Nu het tracébesluit (PHS Viersporigheid Rijswijk – Delft Zuid) onherroepelijk is, zou de huidige juridische planologische situatie uit vier sporen genoemd moeten worden. Daaruit voortvloeiend blijkt

bestemmingsplan Tiny houses

uit H4 niet of er in alle effectonderzoeken van 2 of 4 sporen is uitgegaan.

Antwoord

De toelichting zal daar waar alleen het bestaande dubbelspoor tussen Den Haag en Rotterdam wordt benoemd, worden aangepast. Het tracébesluit en de vier sporen zullen worden genoemd.

Conclusie

De reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan. Het tracébesluit en de vier sporen worden benoemd.

Onduidelijk hoe lang de Tiny Houses op de bedoelde locatie komen

In de paragrafen 1.3 en 2.2 staat dat de bestemming voor Tiny Houses voor 10 jaar beoogd wordt. En in paragraaf 1.4 staat dat het bestemmingsplan o.g.v. het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet voor 20 jaar geldt.

Antwoord

De bestemming Gemengd-Voorlopig die de Tiny Houses mogelijk maakt is voor de duur van 10 jaar geldig. Daarna treedt de oorspronkelijke bestemming 'bedrijventerrein' weer in werking. De regels met betrekking tot de bestemmings 'bedrijventerrein' zijn opgenomen in het bestemmingsplan. De tekst in de toelichting wordt verduidelijkt.

Conclusie

De reactie heeft geleid tot aanpassing van de toelichting.

Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

In Hoofdstuk 4 is niet duidelijk voor welke effecten een beroep wordt gedaan op artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet.

Antwoord

O.g.v. artikel 7c lid 2 heeft het bestemmingsplan een looptijd van 20 jaar en o.g.v. artikel 7c lid 3 is de looptijd van de voorlopige bestemming 10 jaar. De tekst in de toelichting wordt aangepast.

Conclusie

De reactie heeft geleid tot aanpassing van de toelichting. De van toepassing zijnde leden 2 en 3 van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet worden expliciet benoemd.

Trillingen

- In het rapport van Peutz d.d. 14 maart 2018 staat dat er alleen treinverkeer overdag is gemeten, omdat er 's nachts geen treinen zouden rijden. In het tracébesluit staat dat er ook treinen in de nacht rijden. Ook rijden er o.g.v. het tracébesluit goederentreinen, die voor de trillingen maatgevend zijn. In het rapport staat dat er geen goederentreinen rijden.

Antwoord

Het tracébesluit dat de verdubbeling van de sporen en de goederentreinen mogelijk maakt, is nog niet uitgevoerd. Hierdoor is het niet mogelijk om goederentreinen als maatgevende factor te nemen. Omdat er geen goederentreinen zijn waargenomen is de intercity als maatgevend aangemerkt.

Conclusie

De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

- Verder is in het rapport uitgegaan van de huidige dubbelspoor situatie, terwijl de juridisch-planologische situatie uit vier sporen bestaat.

Antwoord

Een uitbreiding naar vier sporen ter plaatse van de planlocatie zal zonder gewijzigde dienstregeling, in bestemmingsplan "Tiny houses" (ontwerp)

bestemmingsplan Tiny houses

beperkte mate invloed hebben op de trillingniveaus, gemeten op gelijke afstand vanaf het spoor. De vier-sporige situatie is in het onderzoek opgenomen.

Conclusie

De reactie heeft geleid tot aanpassing van bijlage 7 (Trillingmeting) van het plan.

- Opslingering binnen de tiny houses kan pas berekend worden op basis van concrete ontwerpen. Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld voordat alle woningontwerpen bekend zijn, kan er een voorwaardelijke verplichting in de planregels worden opgenomen. Deze moet ertoe strekken dat de eigenaar/bewoner van een tiny house pas een omgevingsvergunning kan verkrijgen als hij in zijn aanvraag kan aantonen dat hij voldoende maatregelen treft om opslinging van trillingen in zijn woning te voorkomen.

Antwoord

Opslingering houdt in dat een verhoging van de trillingen kan optreden. De constructie van een ontwerp kan het effect van opslinging onder bepaalde omstandigheden vergroten. Uit onderzoek is gebleken dat de trillinghinder onder de streefwaarde blijft. Hiermee wordt voldaan aan de SBR meet- en beoordelingsrichtlijn deel B, "*Hinder voor personen in gebouwen*". Bij de uitwerking van de Tiny Houses dient in de constructie rekening gehouden te worden met het voorkomen van opslinging. In de privaatrechtelijke afspraken die met de tiny house bewoners worden gemaakt zal de mogelijkheid van opslinging worden toegelicht zodat dit wordt meegenomen in het ontwerp en/of maatregelen genomen worden ter voorkoming van het overschrijden van de streefwaarde.

Conclusie

De reactie heeft wel geleid tot aanpassing van de toelichting. De tekst in paragraaf 4.8.3 van de toelichting is als volgt aangevuld:

Bij de uitwerking van de Tiny Houses dient in de constructie rekening gehouden te worden met het voorkomen van opslinging. In de privaatrechtelijke afspraken die met de tiny house bewoners worden gemaakt zal de mogelijkheid van opslinging worden toegelicht zodat dit wordt meegenomen in het ontwerp en/of maatregelen genomen worden ter voorkoming van het overschrijden van de streefwaarde.

- Bovendien is niet duidelijk op grond waarvan wordt gesteld dat voor tijdelijk bouw lagere eisen zouden gelden.

Antwoord

Bovenstaande wordt niet gesteld in het onderzoek.

Conclusie:

De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan dan wel van het onderzoek.

Verbeelding

De bestemming 'Bedrijventerrein' is op de verbeelding niet te zien.

Antwoord

Het klopt dat de bestemming 'bedrijventerrein' niet is weergegeven op de verbeelding. Deze bestemming treedt 10 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan Tiny Houses weer in werking. Op dat moment wordt de oude verbeelding met de bestemming 'bedrijventerrein' beschikbaar gesteld. Het is technisch niet mogelijk om op de verbeelding twee bestemmingen tegelijk weer te geven. De bestemming en de regels met betrekking tot de bestemming 'bedrijventerrein' zijn echter wel in de planregels opgenomen.

Conclusie

De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

bestemmingsplan "Tiny houses" (ontwerp)

Planregels

ProRail geeft aan geen opmerkingen te hebben op de planregels.

Antwoord

Ter kennis aangenomen, zonder deze van een nadere reactie te voorzien.

Conclusie

De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verplichting tot het verhaal van gemeentelijke kosten voor gronden waarop de in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening genoemde bouwplannen zijn voorgenomen. Dat kan op publiekrechtelijke grondslag, via een exploitatieplan dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd dient te worden.

De bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt vallen onder "de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen" in de zin van artikel 6.2.1 onder b Bro. Voor het plan bestaat daarom in beginsel een verplichting tot kostenverhaal. Een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk omdat de kosten 'anderszins verzekerd' zijn. De gemeente is eigenaar van de gronden. Het kostenverhaal zal plaatsvinden met de overeenkomst die met de gebruikers van de Tiny Houses wordt afgesloten. De gemeentelijke kosten worden hiermee gedekt.

bestemmingsplan Tiny houses

bestemmingsplan "Tiny houses" (ontwerp)

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Tiny Houses met identificatienummer NL.IMRO.0503.BP0066-1001 van de gemeente Delft;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw op de begane grond dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met een woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 archeologisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake archeologie;

1.8 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

1.9 balkon

open buitenruimte met balustrade uitkragend aan de verdieping van het aangrenzend hoofdgebouw;

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

bestemmingsplan "Tiny houses" (ontwerp)

1.11 bebouwingsgebied

achterterfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.12 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van het bouwvlak;

1.13 begane grond

de eerste volledig bovengrondse bouwlaag van een gebouw;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.17 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.18 bijbehorende voorzieningen

voorzieningen die ten dienste staan van en ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming zoals parkeren, groen, water, ontsluitingswegen, bruggen, duikers, kades, taluds of beschoeiingen;

1.19 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.20 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

een tussen twee opeenvolgende vloeren gelegen, voor verblijf geschikt, deel van een gebouw met uitsluiting van een kap;

1.23 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.26 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct op indirect steun vindt op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.27 burgermeester en wethouders

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delft;

1.28 bvo (brutovloeroppervlak)

het totale gebouwde vloeroppervlak exclusief parkeervoorzieningen;

1.29 consumentenvuurwerk

vuurwerk voor particulier gebruik;

1.30 cultuur en ontspanning

het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, zoals culturele voorzieningen, creativiteitscentra, wellness, fitness- en healthcentra, sauna's, beautycentra en daarmee gelijk te stellen activiteiten;

1.31 daknok

hoogste punt van een schuin dak;

1.32 dakopbouw

een geheel of gedeeltelijk toegevoegde bouwlaag op een gebouw boven goothoogte;

1.33 dakterras

een buitenruimte, gelegen op een hoofdgebouw of op een aan- of uitbouw voorzien van een afscheiding;

1.34 dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

1.35 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.36 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten die bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met rechtstreeks contact met het publiek, zoals bijvoorbeeld kapsalons, reisbureaus, bankfilialen, flexibele werkplekken, copyshops en 3D printservices;

1.37 dove gevel

een gevel die voldoet aan de voorwaarden uit artikel 1b vijfde lid van de Wet geluidhinder;

1.38 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.39 erker

een uitbouw aan de voorgevel van een hoofdgebouw;

1.40 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.41 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.42 geluidzone industrieterrein Wet geluidshinder

de ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' bestaande geluidszone rond een industrieterrein, zoals bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder;

1.43 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.44 hoogheemraadschap

het Hoogheemraadschap van Delfland;

1.45 horeca

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van drank- en/of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, waaronder in ieder geval worden verstaan café's, restaurants, lunchrooms, snackbars en hiermee gelijk te stellen inrichtingen of bedrijven met uitsluiting van hotels, partycentra en discotheken;

1.46 hoogtescheidingslijn

een op de verbeelding binnen een bouwvlak aangegeven lijn waarmee de scheiding tussen twee binnen dat bouwvlak aangegeven hoogteaanduidingen wordt weergegeven;

1.47 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten met een kleinschalig karakter, die in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende erfbouw worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.48 kunstwerken

bouwwerken waarvoor andere materialen dan aarde en zand gebruikt zijn, zoals sluizen, tunnels, bruggen, viaducten enz;

1.49 kwetsbare objecten

objecten zoals bedoeld in artikel 1 lid 1 sub I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.50 LvB

de Lijst van Bedrijfstypen die onderdeel uitmaakt van deze regels;

1.51 maaiveld

de gemiddelde hoogte van het uiteindelijke aansluitende afgewerkte terrein;

1.52 maatschappelijke voorzieningen

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, zorg en welzijn, zorgwoningen, verpleeg- of verzorgingstehuizen, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, bibliotheken, openbare dienstverlening, sportvoorzieningen en verenigingsleven met uitsluiting van uitvaart/begraafplaatsen, gevangeniswezen en defensie/militaire zaken;

1.53 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, openbare toiletten en apparatuur voor telecommunicatie;

1.54 ondergeschikte detailhandel

niet zelfstandige detailhandel, uitsluitend zijnde detailhandel die aanwezig is binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is;

1.55 ondergeschikte horeca

niet zelfstandige horeca uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten, uitsluitend zijnde horeca die aanwezig is binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is;

1.56 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.57 parkeervoorziening

gebouwde en ongebouwde voorzieningen ten behoeve van het parkeren, zoals parkeerplaatsen, parkeergarages en de daarbij behorende in- en uitritten;

1.58 peil

Normaal Amsterdams Peil (NAP);

1.59 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

1.60 staat van horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt;

1.61 tiny house

een volledig uitgeruste woning, met een zeer klein oppervlakte en is bedoeld om het hele jaar door bewoond te worden. Het is een onderdeel van een leefstijl waar bewoners bewust voor kiezen.

1.62 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden

afstanden worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en liftschachten, trappenhuizen, ventilatiekanalen, schoorstenen, balkonhekken, balkons, dakterrassen, dakterrasafscheidingsmuren en -hekken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - Voorlopige bestemming

3.1 Bestemmingsomschrijving voorlopige bestemming

De voor 'Gemengd - Voorlopige bestemming' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. dienstverlening;
- d. horeca;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. tuinen en erven;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. kunstwerken;
- k. bijbehorende voorzieningen

waarbij geldt dat:

- l. op het bouwperceel uitsluitend maximaal 60 tiny houses mogen worden toegevoegd;
- m. het maximale bruto vloeroppervlak (bvo) op het bouwperceel voor de in lid 3.1 a tot en met e genoemde functies het volgende bedraagt:

Functie	Maximaal bvo per functie
Cultuur en ontspanning	500 m ²
Dienstverlening	500 m ²
Horeca	500 m ²
Maatschappelijke voorzieningen	500 m ²

3.2 Bouwregels voorlopige bestemming

Voor het bouwen gelden de regels van artikel 8 en de volgende bepalingen:

- a. geluidgevoelige objecten zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. gebouwen ten behoeve van wonen hebben een bvo van maximaal 45 m² en woonoppervlak van maximaal 40 m²;
- c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. balkons en dakterrassen zijn toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels voorlopige bestemming

3.3.1 Horecacategorie

De in lid 3.1 onder d genoemde horeca is uitsluitend toegestaan voor zover zij behoort tot maximaal categorie 1 van de staat van horeca-activiteiten.

3.3.2 Gebruiksverbod

Niet toegestaan zijn:

- a. activiteiten die op grond van artikel 2.1 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als

- vergunningplichtige inrichting;
- b. nieuwe activiteiten die genoemd zijn in onderdeel C en onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage, in de gevallen als genoemd in kolom 2 van die onderdelen,
 - c. activiteiten die op grond van in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als categorieën inrichtingen als bedoeld in artikel 41, derde lid, van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;
 - d. Bevi-inrichtingen;
 - e. de opslag en/of verkoop van consumentenvuurwerk;
 - f. seksinrichtingen.

3.3.3 Aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan, voor zover:

- a. het bvo ten behoeve van aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 40% van het bvo van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis in parkeergelegenheid wordt voorzien, zoals bedoeld in artikel 9.

3.3.4 Voorwaardelijke verplichting geluidsscherm

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Gemengd - Voorlopige bestemming' voor geluidgevoelige objecten is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan artikel 7.2.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels voorlopige bestemming

3.4.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.1 om functies uit categorie 2 van de staat van horeca-activiteiten mogelijk te maken.

3.4.2 Voorwaarden afwijken

Van de in lid 3.4.1 genoemde afwijkingsbevoegdheid kan slechts gebruik worden gemaakt indien het horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot categorie 1 van de staat van horeca-activiteiten en indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid voorlopige bestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Gemengd - Voorlopige bestemming' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' voordat de in artikel 3.6 genoemde termijn verlopen is, waarbij de in artikel 3.7 genoemde definitieve bestemming in werking treedt.

3.6 Geldigheidsduur voorlopige bestemming

De termijn waarvoor de voorlopige bestemming geldt, bedraagt 10 jaar, gerekend vanaf de dag van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

3.7 Bestemmingsomschrijvingdefinitieve bestemming

De voor 'Gemengd - Voorlopige bestemming' aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidsduur als bedoeld in 3.6 bestemd voor 'Bedrijventerrein', meer in het bijzonder voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2;

- b. onderwijsdoeleinden, sociaal-medische doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, levensbeschouwelijke doeleinden, doeleinden van sport en sportieve recreatie.
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bijbehorende voorzieningen.

3.8 Bouwregels definitieve bestemming

3.8.1 Bouwregels, binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwerken binnen het bouwvlak gelden de regels uit artikel 8 en de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 75%;

3.8.2 Bouwwerken, buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de regels uit artikel 8 en de volgende bepalingen:

- a. fietsenstallingen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- b. voor het overige zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

3.9 Specifieke gebruiksregels definitieve bestemming

3.9.1 Milieucategorie en maatbestemming

De in lid 3.7 onder a genoemde functie is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse uitsluitend bedrijven uit categorie 1 en 2 van de LvB zijn toegestaan;

3.9.2 Gebruiksverbod

Niet toegestaan zijn:

- a. risicovolle inrichtingen;
- b. zelfstandige kantoren;
- c. kwetsbare objecten, met uitzondering van objecten die reeds aanwezig en vergund waren op het tijdstip waarop het plan in ontwerp ter inzage werd gelegd;
- d. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- e. seksinrichtingen;
- f. detailhandel;
- g. bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- h. bedrijfswoningen.

3.10 Afwijken van gebruiksregels definitieve bestemming

3.10.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.9.1 onder a om bedrijven uit categorie 3.1 en 3.2 van de LvB mogelijk te maken.

3.10.2 Voorwaarden afwijken

Het bevoegd gezag past de in 3.10.1 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot maximaal 2 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, levendigheid en economisch functioneren.

3.10.3 Afwijken gebruiksverbod

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.9.2 onder e voor het uitoefenen van een seksinrichting, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. binnen het gehele gemeentelijke grondgebied zijn maximaal 2 seksinrichtingen toegestaan;
- b. binnen een straal van 250 m vanaf NS-stations en binnen een straal van 50 m vanaf gebedshuizen en scholen zijn seksinrichtingen niet toegestaan;
- c. de afstand tussen de seksinrichting en de dichtstbijzijnde woning van een derde dient minimaal 10 m te bedragen;
- d. de onderlinge afstand tussen de 2 seksinrichtingen dient minimaal 50 m te bedragen;
- e. ten behoeve van de seksinrichting dient in voldoende mate in parkeergelegenheid voor de bezoekers te zijn voorzien;
- f. een seksinrichting in de vorm van raamprostitutie is niet toegestaan.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding in samenhang met waterrecreatie, alsmede voor de sport en de binnenscheepvaart;
- b. kunstwerken;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bijbehorende voorzieningen, zoals bijvoorbeeld bruggen, duikers, kades, taluds en beschoeiingen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de regels van artikel 8 en de volgende bepalingen:

- a. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- b. Steigers ten behoeve van de toegang tot naastgelegen gronden mogen een maximale bouwhoogte van 4m en een minimale bouwhoogte van 0,2 m ten opzichte van het waterpeil hebben.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Aanvullend op het bepaalde in de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de
- b. aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.
- c. Indien uit het in lid 5.2 onder a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de bouwwerkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. De verplichting als bedoeld in lid 5.2 onder b geldt niet voor projecten met een oppervlakte die kleiner is dan 200 m² of een diepte die kleiner is dan 40 cm onder maaiveld.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerken met een oppervlakte die groter is dan 200 m² of een diepte dieper dan 40 cm onder maaiveld, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

5.3.2 Uitzondering verbod

Het verbod als bedoeld in lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, en/of
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan, en/of
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, en/of
- d. archeologisch onderzoek betreffen of daarop zijn gericht, en/of

- e. betrekking hebben op een project met een oppervlakte die kleiner is dan 200 m² of een diepte die kleiner is dan 40 cm onder maaiveld.

5.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een vergunning als bedoeld in lid 5.3.1 wordt slecht verleend, indien:

- a. door de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden en
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de gemeente archeoloog.

5.3.4 Archeologisch onderzoek

Alvorens een vergunning als bedoeld in lid 5.3.1 wordt verleend, moet door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.

5.3.5 Voorschriften aan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Indien uit het onderzoek als bedoeld in lid 5.3.4 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
3. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Waarde - Archeologie ter plaatse geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden meer te verwachten zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 geluidzone - industrie

Op de gronden gelegen binnen aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidgevoelige objecten worden opgericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld en gebouwd wordt met inachtneming van die hogere waarde.

7.2 wetgevingszone - voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - voorwaardelijke verplichting' dient de volgende geluidbeperkende maatregel te worden gerealiseerd en in stand worden gehouden indien binnen de bestemming 'Gemengd – Voorlopige bestemming' geluidgevoelige objecten aanwezig zijn:

- a. een geluidsscherf of een daaraan gelijkwaardig alternatief van minimaal 130 meter lang en minimaal 2,5 meter hoog.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en het bepaalde in hoofdstuk 2, 3 en 4 van deze regels met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag - tenzij in hoofdstuk 2 of in de overige regels anders is bepaald - maximaal bedragen:

Van erf- en terreinafscheidingen niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied	2 m
Van erf- en terreinafscheidingen elders	1 m
Van hekwerken, en afscheidingen ten behoeve van een dakterras, gemeten vanaf de voet van het hekwerk	1,5 m
Van voorzieningen voor het betreden van het dakterras	1,5 m
Van geluidschermen	9 m
Van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

Artikel 9 Algemene parkeerregels

9.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en stallen.

9.2 Specifieke parkeerregels bij bouwen

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen geldt de regel dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd indien voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen en fietsen;
- b. bij de uitoefening van de in het vorig lid bedoelde bevoegdheid zijn de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Delft van toepassing. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen voor voertuigen dan wel het stallen van fietsen dat op grond van het vorig lid vereist is, wordt van deze beleidsregels uitgegaan;
- c. indien de in het vorig lid bedoelde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt bij de toetsing uitgegaan van de nieuwe of gewijzigde beleidsregels bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dan wel fietsstallingen.

9.3 specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

- a. het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan kan uitsluitend worden toegestaan indien in voldoende mate voorzien wordt in parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen en fietsen en deze in stand wordt gehouden;
- b. bij het bepalen van het aantal parkeer- en/of stallingsplaatsen dat op grond van het vorige lid vereist is, zijn de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Delft van toepassing;
- c. indien de in het vorig lid bedoelde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt bij de toetsing uitgegaan van de nieuwe of gewijzigde beleidsregels bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dan wel fietsstallingen.

9.4 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 en 9.3 in de volgende gevallen:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

9.5 Voorwaarden afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 9.4 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- b. de woon- en leefsituatie.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Gebruiksverbod

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken als:

- a. opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen, met uitzondering van het bepaalde in lid 10.2, onder a;
- c. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen.

10.2 Uitzonderingen gebruiksverbod

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 3.1, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 ter zake reeds een omgevingsvergunning kan worden verleend - bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor:

- a. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van de bestemmingsgrenzen en/of bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak en/of bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- d. overschrijding van aangegeven grenzen van bestemmingen en/of bouwvlakken, door luifels, erkers, balkons, bordessen, pergola's en andere ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 m;
- e. het bouwen en gebruiken van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, mits de inhoud niet meer bedraagt dan 60 m³;
- f. het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen, waarbij geldt dat de hoogtematen van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 6 m mag bedragen;
- g. overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van sirenemasten, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 40 m,

11.2 Voorwaarden afwijken

Van de in lid 11.1 genoemde afwijkingsbevoegdheid kan slechts gebruik worden gemaakt, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit;
- c. en de verkeersafwikkeling ter plaatse.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

12.2 Bevoegdheid vaststelling exploitatieplan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij het wijzigen van een bestemming, zoals bedoeld in lid 12.1, een exploitatieplan vast te stellen, danwel te besluiten om in afwijking hiervan bij een besluit tot vaststelling van een wijziging geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Tiny houses.