

# Onderbouwing Lijm & Cultuur

## Advies optimale tussenvariant en vertaling naar bestemmingsplan Schieoever Noord



Gemeente Delft

juli 2012

# Onderbouwing Lijm & Cultuur

## Advies optimale tussenvariant en vertaling naar bestemmingsplan Schieoevers Noord

dossier : BA8657-101-100  
registratienummer : MD-AF20120001  
versie :  
classificatie : Klant vertrouwelijk

Gemeente Delft

juli 2012

**INHOUD**

**BLAD**

1	AANLEIDING EN VRAAG	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Vraag	2
2	OPTIMALE TUSSENVARIANT EN VERTALING NAAR BESTEMMINGSPAN	3
2.1	Bepaling optimale tussenvariant	3
2.2	Optimale tussenvariant: vertaling in bestemmingsplan	3
2.3	Optimale tussenvariant per onderwerp	4
3	UITWERKING OPTIMALE TUSSENVARIANT	6
4	COLOFON	15

## **1 AANLEIDING EN VRAAG**

### **1.1 Aanleiding**

In het voorontwerp bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Schieoevers Noord heeft een vertaalslag plaatsgevonden van diverse visies en vrijstellingen voor Lijm & Cultuur naar een bestemmingsplanregeling. De onderbouwing van de gemaakte en te maken keuzes is echter nog niet compleet. De gemeente heeft behoefte aan advies hierover.

### **1.2 Vraag**

De gemeente heeft gevraagd om een advies over de onderbouwing van de gemaakte en te maken keuzes voor de locatie Lijm & Cultuur voor het ontwerp bestemmingsplan Schieoevers Noord aan te leveren. Uitgangspunt voor het advies is een tussenvariant waarbij kort wordt onderbouwd waarom niet gekozen wordt voor een minimum en een maximumvariant. Voor de minimumvariant wordt niet gekozen omdat dit onnodige belemmeringen geeft voor de gewenste activiteiten op locatie Lijm & Cultuur. Voor de maximum variant wordt niet gekozen vanwege een te hoge milieubelasting voor de omgeving.

In deze memo is een onderbouwing gegeven van de optimale tussenvariant. Dit advies kan worden gebruikt voor de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerp bestemmingsplan. In bijlage 1 is een analyse weergegeven van de ontvangen stukken van de gemeente.

## 2 OPTIMALE TUSSENVARIANT EN VERTALING NAAR BESTEMMINGSPLAN

### 2.1 Bepaling optimale tussenvariant

Voor de optimale tussenvariant is gezocht naar een optimum tussen alles mogelijk maken wat Lijm & Cultuur wil en meer en hetgeen maximaal kan worden toegestaan, terwijl nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. Deze variant biedt meer flexibiliteit voor Lijm & Cultuur dan de minimumvariant, zonder dat (overmatige) hinder voor huidige en eventuele toekomstige omwonenden ontstaat. Startpunt voor de optimale tussenvariant zijn de vigerende melding en de verleende vrijstellingen/bouwvergunningen voor Lijm & Cultuur. Voor de optimale tussenvariant is gezocht naar de mogelijkheid om meer activiteiten toe te staan dan is toegestaan volgens de melding ingevolge het Activiteitenbesluit (voorheen Besluit horeca-, sport- en recreatie inrichtingen) en de verleende vrijstellingen voor Lijm & Cultuur.

In dit hoofdstuk zijn weergegeven:

2.2 Vertaling optimale tussenvariant in bestemmingsplan

2.3 Optimale tussenvariant per onderwerp

In paragraaf 2.2 is de uiteindelijke oplossingen weergegeven namelijk de vertaling van de optimale tussenvariant in het bestemmingsplan (paragraaf 2.2). In paragraaf 2.3 is de optimale tussenvariant per onderwerp weergegeven. De bijbehorende onderbouwing is weergegeven in hoofdstuk 3. Om de optimale tussenvariant te kunnen bepalen is een maximum, optimum en minimumvariant vermeld.

Uitgangspunt voor dit advies is dat de uitgangspunten van alle gebruikte onderzoeken en rapportages (zie bijlage 2) nog actueel zijn. De gebruikte onderzoeken en rapportages zijn voldoende representatief voor het in beeld brengen van de milieueffecten in relatie tot wat planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Voor het bestemmingsplan dient een afweging te worden gemaakt waarom de optimale tussenvariant past in een goede ruimtelijke ordening. Voor het bestemmingsplan kan de gemeente er ook voor kiezen om de uitwerking van de optimale tussenvariant (hoofdstuk 3 en bijlage 1 achterwege te laten).

In bijlage 1 is een analyse weergegeven van de informatie die van de gemeente is ontvangen over locatie Lijm & Cultuur.

### 2.2 Optimale tussenvariant: vertaling in bestemmingsplan

De optimale tussenvariant is juridisch vertaald in de regels en op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Schieoevers Noord. Hierbij is rekening gehouden met jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat wanneer de gemeenteraad uitdrukkelijk de bedoeling heeft gehad de hoeveelheid, soort en duur van de evenementen te beperken, dit ook in de planregels dient te worden opgenomen. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de genoemde uitgangspunten in het MER <sup>1</sup>

In bijlage 4 zijn de relevante artikelen van het bestemmingsplan opgenomen en is aangegeven op welke wijze geadviseerd wordt de regels te wijzigen. In bijlage 3 is een voorstel voor de verbeelding ten aanzien van de bouwhoogte opgenomen.

<sup>1</sup> Zie onder andere Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 29 februari 2012, zaaknummer 201002029/1/T1/R2, bestemmingsplan Ellerveld.

## 2.3 Optimale tussenvariant per onderwerp

### Samenvatting optimale tussenvariant per onderwerp

Nr.	Onderwerp	Optimale tussenvariant
1	Geluid – industrielawaai	- Maximaal 12 dagen per jaar grootschalige evenementen met muziekuitvoeringen in de open lucht <sup>2</sup> (gelijktijdig meer dan 5000 bezoekers) conform de representatieve bedrijfssituatie en maximaal 250.000 bezoekers per jaar.
2	Geluid – verkeerslawaaai	- Maximaal 250.000 bezoekers per jaar.
3	Luchtkwaliteit	- Dit thema staat de ontwikkeling van locatie Lijm & Cultuur niet in de weg.
4	Verkeer en parkeren	- Bezoekers: maximaal 250.000 bezoekers per jaar. - Verkeersafwikkeling: Dit thema staat de ontwikkeling van locatie Lijm & Cultuur niet in de weg omdat dit in overeenstemming is met wet- en regelgeving. - Parkeren: Dit thema staat de ontwikkeling van locatie Lijm & Cultuur niet in de weg omdat het onderwerp parkeren is geregeld in overeenstemming met de wet en een overeenkomst met de TU Delft.
5	Externe veiligheid	- Dit thema staat de ontwikkeling van locatie Lijm & Cultuur niet in de weg omdat dit in overeenstemming is met wet- en regelgeving.
6	Water	- Dit thema staat de ontwikkeling van locatie Lijm & Cultuur niet in de weg omdat dit in overeenstemming is met wet- en regelgeving.
7	Groen en ecologie	- Dit thema staat de ontwikkeling van locatie Lijm & Cultuur niet in de weg omdat dit in overeenstemming is met wet- en regelgeving.
8	Economie	- Dit thema staat de ontwikkeling van locatie Lijm & Cultuur niet in de weg omdat dit thema bij de eerste vrijstelling ex artikel 19 WRO uit 2004 is onderzocht en goed bevonden.
9	Bestemmingsregeling / milieuzonering (inclusief cultuur en recreatie)	Toegelaten zijn: - culturele doeleinden en evenementen waaronder in ieder geval moet worden verstaan culturele activiteiten alsmede evenementen in de breedste zin van het woord zoals bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) productpresentaties, theatervoorstellingen, concerten, festivals, beurzen en standbouw, feesten en partijen, kermissen, vergaderingen, demonstratieve vertoningen, markten sportmanifestaties, exposities en voorstellingen waaronder tevens wordt begrepen aan de functies gerelateerde horeca-, kantoor- en bedrijfsfuncties; - bedrijvigheid tot maximaal categorie 3.2 (zoals lichtbedrijven); - horeca; met de volgende beperkingen:

<sup>2</sup> Bron: akoestisch onderzoek "Evenemententerrein aan de Rotterdamseweg, - toelaatbare geluidemissie- en immissie en exploitatiemogelijkheden", Peutz, d.d. 20 mei 2008, rapportnummer FA 17340-1.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 12 dagen per jaar grootschalige evenementen met muziekuitvoeringen in de openlucht (gelijktijdig meer dan 5000 bezoekers);</li> <li>- maximaal 250.000 bezoekers per jaar;</li> <li>- overige evenementen (culturele doeleinden en evenementen) met maximaal 5000 bezoekers;</li> <li>- maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag ingericht zijn als bedrijfsgebonden kantoor, mits niet meer dan 3000 m<sup>2</sup>, conform het provinciale beleid uit de structuurvisie Visie op Zuid-Holland en de bijbehorende Verordening ruimte.</li> </ul>
10	Bebouwingspercentage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 70% van het perceel mag worden bebouwd onder de volgende randvoorwaarde: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het evenemententerrein is bebouwingsvrij. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn echter wel toegestaan.</li> </ul> </li> </ul>
11	Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouwhoogtes zoals weergegeven in bijlage 3. Dit is 18 m voor een deel van het terrein en 12 m voor een deel van het terrein.</li> </ul>

### 3 UITWERKING OPTIMALE TUSSENVARIANT

#### 1. Geluid - industrielawaai

##### Uitgangspunten

Voor het bepalen van de optimale tussenvariant voor het onderwerp geluid is het concept akoestisch onderzoek "Evenemententerrein aan de Rotterdamseweg, - toelaatbare geluidemissie- en immissie en exploitatiemogelijkheden", Peutz, d.d. 20 mei 2008, rapportnummer FA 17340-1 gebruikt.

Volgens dit onderzoek behoren de evenementen zoals openluchttheater, circus, markt en kleinkunst (niet limitatief) tot de representatieve bedrijfssituatie. Live optredens na 24.00 uur à 01.00 uur vallen niet onder de representatieve bedrijfssituatie.

Het akoestisch onderzoek d.d. 20 mei 2008 maakt onderdeel uit van de melding op grond van het Activiteitenbesluit en geeft een voldoende goed beeld van de geluidbelasting ten gevolge van de akoestisch relevante activiteiten (incl. evenementen) op het Lijm&Cultuurterrein, uitgaande van een representatieve indeling van de activiteiten en evenementen op dat terrein.

##### Evenementen

De locatie Lijm & Cultuur ligt op een geluidgezoneerd industrieterrein. Voor nieuwe bedrijfsmatige ontwikkelingen op het gezoneerde industrieterrein Schieoevers, zoals de uitbreiding van Lijm & Cultuur, gelden de vastgestelde geluidzone en de daarbij behorende maximaal toelaatbare geluidbelastingen (MTG's).

Gezien de bestaande woonomgeving is het niet mogelijk om meer dan 12 dagen per jaar grootschalige evenementen met muziekkuitvoeringen toe te staan. Dit blijkt uit het concept akoestisch onderzoek "Evenemententerrein aan de Rotterdamseweg, - toelaatbare geluidemissie- en immissie en exploitatiemogelijkheden", Peutz, d.d. 20 mei 2008, rapportnummer FA 17340-1. Uit dit onderzoek blijkt dat het geluidniveau acceptabel is, uitgaande van voldoende gevelwering. Uitgangspunt is een gevelwering van 25 dB(A) voor muziekgeluid, bij bestaande en nieuwe woningen.

In de directe nabijheid zijn diverse ontwikkelingen gaande met betrekking tot de nieuwbouw van (studenten)woningen. Gerealiseerd zijn al Hammenpoort en Balthasar v.d. Polweg en in de nabije toekomst staan daar en in de omgeving van de Leeghwaterstraat nog ontwikkelingen op stapel van DUWO/TU Delft. Dit betekent nog meer woningen in de directe omgeving van locatie Lijm & Cultuur. Als de nieuwe woningen niet dichterbij komen dan Rotterdamseweg 155 dan is de woning Rotterdamseweg 155 nog steeds maatgevend voor de geluidbelasting vanwege grootschalige evenementen, maximaal 12 dagen per jaar.

Rotterdamseweg 155 is momenteel nog bestemd als woning maar niet meer in gebruik als woning. Mogelijk wordt Rotterdamseweg 155 in de toekomst gebruikt en bestemd voor horeca en/of kinderopvang. Indien de bestemming wonen voor Rotterdamseweg 155 vervalt dan wordt woning Rotterdamseweg 296 maatgevend voor de geluidbelasting vanwege grootschalige evenementen, maximaal 12 dagen per jaar. In dat geval mag de geluidbijdrage vanwege grootschalige evenementen iets hoger zijn, namelijk 2,5 dB(A) extra.

Het vervallen van de bestemming wonen voor Rotterdamseweg 155 heeft geen gevolgen voor het advies over de optimumvariant.

##### Overige activiteiten

Gezien de bestaande woonomgeving mag de representatieve bedrijfssituatie zoals een openluchttheater, circus, markt en kleinkunst (niet limitatief) onbepert plaatsvinden. De representatieve bedrijfssituatie betreft alle activiteiten met uitzondering van grootschalige evenementen met muziekkuitvoeringen.



Deze activiteiten genereren volgens het akoestisch onderzoek d.d. 20 mei 2008 een bronvermogen van maximaal 107 dB(A). Dit past binnen de geluidzone.

Dit leidt naar verwachting wel tot beperking voor toekomstige ontwikkelingen.

Woning Rotterdamseweg 296 is maatgevend voor de geluidbelasting vanwege de representatieve bedrijfssituatie. Het vervallen van de bestemming wonen voor Rotterdamseweg 155 heeft geen gevolgen voor het advies over de optimumvariant.

#### Voorstel varianten

*Maximumvariant:* maximaal 12 dagen per jaar grootschalige evenementen met muziekuitvoeringen in de open lucht (gelijktijdig meer dan 5000 bezoekers) conform de representatieve bedrijfssituatie en geen limiet op het aantal bezoekers per jaar;

*Optimumvariant:* maximaal 12 dagen per jaar grootschalige evenementen met muziekuitvoeringen in de open lucht<sup>3</sup> (gelijktijdig meer dan 5000 bezoekers) conform de representatieve bedrijfssituatie en maximaal 250.000 bezoekers per jaar;

*Minimumvariant:* maximaal 12 dagen per jaar grootschalige evenementen met muziekuitvoeringen in de open lucht (gelijktijdig meer dan 5000 bezoekers) conform de representatieve bedrijfssituatie en maximaal 165.000 bezoekers per jaar.

N.B. De maximumvariant is onderzocht, omdat het een mogelijk bedrijfseconomisch maximum (van Lijm & Cultuur of een eventuele toekomstige opvolger) betreft waaruit naar voren komt hoeveel milieuruimte er hierbij nodig is.

## **2. Geluid - verkeerslawaaï**

### *Wegverkeerslawaaï*

Voor Lijm & Cultuur is in het project m.e.r. bestemmingsplannen Delft Zuidoost uitgegaan van groei naar 250.000 bezoekers per jaar. Hierin is het volgende vermeld.

Uit de aanmeldingsnotitie voor de beoordeling van de m.e.r.-plicht voor de uitbreiding van Lijm & Cultuur uit 2004 blijkt dat tijdens piekperiodes van aan- en afvoer van bezoekers de geluidbelasting langs de aan- en afvoerwegen 2 tot 3 dB hoger kan liggen dan de op basis van jaargemiddelde intensiteiten berekende geluidsbelastingen. Deze pieken doen zich maximaal 12x per jaar voor. Dit betekent dat er geen relevante invloed is op etmaalintensiteit en de jaargemiddelde geluidbelasting minder dan 1 dB per jaar toeneemt.

### Voorstel varianten

*Maximum variant:* geen limiet op het aantal bezoekers per jaar

*Optimum variant:* maximaal 250.000 bezoekers per jaar

*Minimum variant:* maximaal 165.000 bezoekers per jaar

## **3. Luchtkwaliteit**

In de 'Project-m.e.r. bestemmingsplannen Delft Zuidoost' is het volgende vermeld.

Vanwege luchtkwaliteit wordt er op alle meetpunten voldaan aan de gestelde eisen, zowel in de autonome situatie als in de alternatieven. De alternatieven tonen slechts beperkte verschillen en scoren alle drie neutraal.

Uit dit project m.e.r. blijkt dat de groei naar 250.000 bezoekers per jaar milieuhygiënisch inpasbaar is. De groei naar 250.000 bezoekers per jaar past binnen de normen voor luchtkwaliteit.

---

<sup>3</sup> Bron: akoestisch onderzoek "Evenemententerrein aan de Rotterdamseweg, - toelaatbare geluidemissie- en immisie en exploitatiemogelijkheden", Peutz, d.d. 20 mei 2008, rapportnummer FA 17340-1. Hieronder kan worden verstaan 5000 tot maximaal 10.000 bezoekers.

Dit thema staat de ontwikkeling van locatie Lijm & Cultuur niet in de weg omdat dit in overeenstemming is met wet- en regelgeving. Daarom is voor dit thema geen onderscheid gemaakt in een maximum-, optimum- en minimumvariant.

#### **4. Verkeer en parkeren**

##### Bezoekers

Voor Lijm & Cultuur is in de 'Project-m.e.r. bestemmingsplannen Delft Zuidoost' uitgegaan van groei naar 250.000 bezoekers per jaar. Uit dit project m.e.r. blijkt dat de groei naar 250.000 bezoekers per jaar milieuhygiënisch inpasbaar is.

Het is aannemelijk dat Lijm & Cultuur niet over de 250.000 bezoekers heen gaat. De reden hiervoor is dat op basis van de capaciteit van de inrichting in combinatie met de grote, middelgrote en kleine evenementen (zie tabel 1 voor het evenementerrein) een aantal van 200.000 bezoekers per jaar mogelijk is. In overleg tussen de gemeente en Lijm & Cultuur is 250.000 bezoekers per jaar als een acceptabel maximum genoemd.

##### Voorstel varianten

*Maximumvariant:* geen limiet op aantal bezoekers per jaar.

*Optimumvariant:* maximaal 250.000 bezoekers per jaar.

*Minimumvariant:* maximaal 165.000 bezoekers per jaar.

##### Verkeersafwikkeling

In de 'Project-m.e.r. bestemmingsplannen Delft Zuidoost' is het volgende vermeld.

In de autonome situatie is sprake van maximaal 165.000 bezoekers die deze locatie aandoen. Lijm & Cultuur wil graag uitbreiden. De verwachting is dat het aantal bezoekers door deze uitbreiding zal toenemen tot maximaal 250.000 bezoekers per jaar. De meeste bezoekers komen in de weekenden en niet op werkdagen. Het uitbreiden van de planologische mogelijkheden van Lijm & Cultuur heeft dan ook geen effect op de berekende etmaalintensiteit voor het jaar 2023. De evenementen hebben namelijk een incidenteel karakter en hebben geen effect op de berekende intensiteit op een werkdag. Overigens ligt Lijm & Cultuur aan de Rotterdamseweg waar geen capaciteitsproblemen zijn. Dit betekent dat er, zeker in de weekenden, nog ruimte is voor een toename van verkeer.

Dit thema staat de ontwikkeling van locatie Lijm & Cultuur niet in de weg omdat dit in overeenstemming is met wet- en regelgeving. Daarom is voor dit thema geen onderscheid gemaakt in een maximum-, optimum- en minimumvariant.

##### Parkeren

In de ruimtelijke onderbouwing bij de vrijstelling ex artikel 19 WRO d.d. 8 oktober 2008 (Ontwikkelingsplan Gelatinepark d.d. april 2006 en d.d. september 2004) is als uitgangspunt vermeld dat jaarlijks ca. 12 grote evenementen, ca. 10 middelgrote evenementen en ca. 15 kleine evenementen plaatsvinden (zie tabel 1).

Tabel 1: openlucht evenemententerrein als onderdeel van de totale locatie Lijm &amp; Cultuur

<b>Grote evenementen</b>	<b>Middelgrote evenementen</b>	<b>Kleine evenementen</b>
Ca. 12 per jaar	Ca. 10 per jaar	Max. 15 per jaar
Ca. 10.000* bezoekers per evenement	Ca. 3.000* bezoekers per evenement	Ca.1.000* bezoekers per evenement
<b>Suggesties</b>	<b>Suggesties</b>	<b>Suggesties</b>
Popfestival	Sport- en "outdoor" evenementen Studenten feesten	Locatievoorstelling theatergroep MAX
Openingsact van de Mooi Weer Spelen	Multicultureel culinair festival (vergelijkbaar met Oosterse Markt (Agathaplein) maar dan voor alle culturen)	Bedrijfsfeesten (bijvoorbeeld georganiseerd door Lijm & Cultuur)
Delft City Beats	Winterfestijn met schaatsbaan	Beurzen
Opening OWEE-week studenten	Opening cultureel seizoen met voorstellingen en activiteiten	Bedrijfspresentaties
Parade		Kunstmarkt
Circus		Rommelmarkt
Danceparty		Opera-avond (bijvoorbeeld georganiseerd met Theater de Veste)
Grote kermis		

\* Op dit moment kunnen er nog geen exacte aantallen bezoekers worden gegeven. Daarom wordt nu een gemiddeld aantal gegeven, gebaseerd op ervaringscijfers van vergelijkbare evenementen.

N.B. In deze memo is het uitgangspunt dat onder grote evenementen wordt verstaan: grootschalige evenementen met muziekkuitvoeringen in de buitenlucht en gelijktijdig meer dan 5000 bezoekers. Een evenement kan uit een aantal dagen bestaan. Bijvoorbeeld een kermis trekt per dag ca. 1.500 bezoekers maar kan 7 dagen duren. Dit evenement kan in totaal dus meer dan 10.000 bezoekers trekken.

Uit het Ontwikkelingsplan Gelatinepark d.d. april 2006 blijkt dat voor wat betreft de activiteiten van Lijm & Cultuur op grond van de parkeernormen uit de Nota Parkeren en Stallen maximaal 216 parkeerplaatsen nodig zijn indien alle activiteiten gelijktijdig plaatsvinden. In dat geval kan Lijm & Cultuur gebruik maken van de parkeermogelijkheden die het evenemententerrein biedt.

Op het terrein van Lijm & Cultuur zijn 80 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op het evenemententerrein kunnen ca. 150 auto's worden geparkeerd.

Uitgangspunt voor de parkeernorm is 10.000 bezoekers bij grote evenementen, 3.000 bezoekers bij middelgrote evenementen en 1.000 bezoekers bij kleine evenementen.

Uitgangspunt voor het bepalen van de optimumvariant is een groei naar 250.000 bezoekers per jaar.

De Parkeerverordening Delft kent geen normen voor niet overdekte evenemententerreinen. Ook in de landelijke richtlijnen van het CROW zijn geen normen opgenomen voor dergelijke activiteiten.

Volgens de Nota Parkeren en Stallen is het mogelijk om een parkeerovereenkomst te sluiten als het niet mogelijk is om het voorgeschreven aantal parkeerplaatsen te realiseren op of onder het terrein dat bij het gebouw hoort.

Uit het voorontwerp bestemmingsplan "Schieoevers Noord" blijkt dat Lijm & Cultuur een overeenkomst heeft met de TU Delft die het mogelijk maakt gebruik te maken van parkeerplaatsen op het TU-terrein bij grote evenementen.

Voor in ieder geval de grote en middelgrote evenementen is separaat een APV-vergunning nodig. Bij deze vergunning(en) wordt ten aanzien van het aspect parkeren en verkeersstromen maatwerk geleverd door het stellen van voorschriften/voorwaarden aan deze vergunning(en). Dat is mogelijk omdat bij evenementen het verkeers- en parkeeraspect een belangrijk item van openbare orde is. Daarbij behoeft dus niet te worden getoetst aan het grove instrumentarium van de Nota Parkeren en Stallen.

Dit thema staat de ontwikkeling van locatie Lijm & Cultuur niet in de weg omdat het onderwerp parkeren wordt geregeld in de benodigde evenementenvergunning(en) en in een overeenkomst met TU Delft. Daarom is voor dit thema geen onderscheid gemaakt in een maximum-, optimum- en minimumvariant.

## **5. Externe veiligheid**

In de 'Project-m.e.r. bestemmingsplannen Delft Zuidoost' is voor de N470 Kruithuisweg kwalitatief bepaald wat de invloed van de alternatieven op het groepsrisico is.

Bij alle alternatieven is er sprake van een zeer lichte stijging van het groepsrisico. De stijging wordt veroorzaakt door de nieuwbouw op de locatie Berlageweg 1 (voorheen Faculteit Bouwkunde), op circa 200 meter van de Kruithuisweg gelegen.

Gezien de afstand van de locatie Lijm & Cultuur tot de N470 (meer dan 200 m) heeft een andere invulling van het terrein geen invloed op het groepsrisico. De oriënterende waarde wordt ruim onderschreden.

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgevonden risicocontour van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi).

Overigens moet voor het ontwerp bestemmingsplan nog een onderzoek worden uitgevoerd op gebied van externe veiligheid.

Dit thema staat de ontwikkeling van locatie Lijm & Cultuur niet in de weg omdat dit in overeenstemming is met wet- en regelgeving. Daarom is voor dit thema geen onderscheid gemaakt in een maximum-, optimum- en minimumvariant.

## **6. Water**

Uit het Ontwikkelingsplan Gelatinepark d.d. september 2004 blijkt dat het plangebied buitendijks is gelegen. Voor de waterberging oppervlakte is een inspanningsverplichting vereist. Eventuele overstromingen van het gebied zullen, in verband met de buitendijkse ligging, voor eigen verantwoordelijkheid van Lijm & Cultuur zijn.

In het Ontwikkelingsplan Gelatinepark d.d. september 2004 is vermeld dat voor het evenemententerrein geldt dat 1/3 van het oppervlak verhard wordt, 1/3 van het oppervlak half verhard wordt en dat het resterende 1/3 deel onverhard is (gras). Uitgangspunt is dat het hemelwater in de bodem zijgt, ook als er evenementen op het terrein plaatsvinden. In het Ontwikkelingsplan Gelatinepark d.d. september 2004 is vermeld dat ook het vertraagd afvoeren – middels een halfverharding of waterdoorlatende verharding – naar het oppervlaktewater bijdraagt aan het voorkomen van wateroverlast.

De bouwmogelijkheden en de mogelijkheden van afwatering zijn vergelijkbaar met het vigerende bestemmingsplan, waardoor er geen nadelige effecten optreden.

Dit thema staat de ontwikkeling van locatie Lijm & Cultuur niet in de weg omdat dit in overeenstemming is met wet- en regelgeving. Daarom is voor dit thema geen onderscheid gemaakt in een maximum-, optimum- en minimumvariant.

### **7. Groen en ecologie**

Voor de groenstroken binnen het plangebied "Schieoever Noord" is de bestemming 'Groen' opgenomen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van fietsenstallingen. In enkele delen van het plangebied is

daarnaast de aanduiding 'ecologische verbindingzone' opgenomen.

In het vigerende bestemmingsplan "Schieoever noord en zuid" is geen bestemming groen opgenomen voor de locatie Lijm & Cultuur.

Uit het Ontwikkelingsplan Gelatinepark d.d. september 2004 blijkt dat voor het Gelatineterrein er geen belemmeringen op het terrein mogen komen die de bewegingen van zoogdieren langs de Schie onmogelijk maken (bijvoorbeeld het plaatsen van een muur als terreingrens vanaf het water tot aan de Rotterdamseweg).

Er dient een aantrekkelijke leefomgeving voor zoogdieren, libellen en vlinders op het terrein aanwezig te zijn. Indien de gebruikseisen van het terrein zodanig zijn dat een doorgaande verbindingzone niet kan worden gerealiseerd, kan dat door het gebruik van stepping stones. Dit zijn kleine groepen bomen en struikgewas die op het terrein worden geplaatst en die bovengenoemde diersoorten een schuilplaats kunnen bieden.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning moet worden getoetst of handelingen plaatsvinden die in strijd zijn met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet.

Dit thema staat de ontwikkeling van de locatie Lijm & Cultuur niet in de weg omdat dit in overeenstemming is met wet- en regelgeving. Daarom is voor dit thema geen onderscheid gemaakt in een maximum-, optimum- en minimumvariant.

### **8. Economie**

Voor het onderwerp economische uitvoerbaarheid is nagegaan wat de effecten zijn van de uitbreiding van Lijm & Cultuur op voorzieningen in de openbare ruimte zoals wegen en parkeren. Indien hiervoor extra voorzieningen moeten worden getroffen dan dient apart te worden vastgelegd wie deze zal realiseren.

Bij de eerste vrijstelling ex artikel 19 WRO uit 2004 is in alle rapporten uitgegaan van 250.000 bezoekers. Alle consequenties op de openbare ruimte zijn toen onderzocht en goed bevonden en er zijn destijds bepaalde maatregelen getroffen. De opwaardering naar 250.000 bezoekers heeft aldus geen consequenties meer op de openbare ruimte.

De gemeente heeft bij de verkoop van het terrein aan Lijm & Cultuur een verkoopovereenkomst gesloten. Hierin zijn alle kosten afgedekt. Een anterieure overeenkomst is aldus niet meer nodig.

Dit thema staat de ontwikkeling van de locatie Lijm & Cultuur niet in de weg omdat dit thema bij de eerste vrijstelling ex artikel 19 WRO uit 2004 is onderzocht en goed bevonden.

### **9. Bestemmingsregeling / milieuzonering (inclusief cultuur en recreatie)**

In de memo "Ruimtelijke onderbouwing bestemmingsplan Schieoever-zuid en advies locatie Lijm- en Cultuur", DHV B.V., d.d. 28 april 2011, kenmerk MD-AFOM20100281, is vermeld met welke categorie volgens de nota Bedrijven en bestemmingsplannen, gemeente Delft, augustus 2003, de gewenste activiteiten van Lijm & Cultuur het beste overeen komen.

De gewenste activiteiten van Lijm & Cultuur komen het beste overeen met SBI 9233 Recreatiecentra, vaste kermis e.d. met een afstand van 300 meter voor geluid.

In het bestemmingsplan Schieoevers Noord dienen in ieder geval de mogelijkheden uit de vrijstelling ex artikel 19 WRO, d.d. 8 oktober 2008 te worden overgenomen en zowel zelfstandige als ondergeschikte horeca te worden toegestaan.

In de vrijstellingen ex artikel 19 WRO uit 2004 en 2008 is al een keuze gemaakt voor recreatie. Locatie Lijm – en Cultuur heeft nu een functie Cultuur en ontspanning en bedrijven.

#### Voorstel varianten

##### *Maximumvariant:*

- milieucategorie 4.2, SBI 9233 Recreatiecentra, vaste kermis e.d.
- overige bedrijvigheid met een vergelijkbare milieubelasting.

##### *Optimumvariant:*

Toegelaten zijn:

- culturele doeleinden en evenementen waaronder in ieder geval moet worden verstaan culturele activiteiten alsmede evenementen in de breedste zin van het woord zoals bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) productpresentaties, theatervoorstellingen, concerten, festivals, beurzen en standbouw, feesten en partijen, kermissen, vergaderingen, demonstratieve vertoningen, markten sportmanifestaties, exposities en voorstellingen waaronder tevens wordt begrepen aan de functies gerelateerde horeca-, kantoor- en bedrijfsfuncties;
- bedrijvigheid tot maximaal categorie 3.2 (zoals lichtbedrijven);
- horeca;

met de volgende beperkingen:

- maximaal 12 dagen per jaar grootschalige evenementen met muziekkuitvoeringen in de openlucht (gelijktijdig meer dan 5000 bezoekers);
- maximaal 250.000 bezoekers per jaar;
- overige evenementen (culturele doeleinden en evenementen) met maximaal 5000 bezoekers;
- maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag ingericht zijn als bedrijfsgebonden kantoor, mits niet meer dan 3000 m<sup>2</sup>.

##### *Minimumvariant:*

- milieucategorie 3.2 conform het voorontwerp bestemmingsplan "Schieoevers Noord".

## **10. Bebouwingspercentage**

Volgens de inspraakreactie hebben Lijm & Cultuur en Improve het perceel destijds aangekocht op basis van de bouwmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. Dit betekent dat 70% van het perceel mocht worden bebouwd ten behoeve van de bedrijfsbestemming.

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Schieoevers noord en zuid" mag 70% van het perceel worden bebouwd ten behoeve van bedrijven.

De gemeente Delft heeft geen beleid over bebouwingspercentages dat dit percentage in de weg staat.

In het voorontwerpbestemmingsplan "Schieoevers Noord" is geen maximum bebouwingspercentage vermeld. Alleen de huidige gebouwen zijn als bouwvlak aangeduid.

#### Voorstel varianten

*Maximumvariant:* geen beperkingen van het bebouwingspercentage.

*Optimumvariant:* 70% van het perceel mag worden bebouwd onder de volgende randvoorwaarde:

- het evenemententerrein is vrij van gebouwen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn echter wel toegestaan.

*Minimumvariant:* het huidige bebouwingspercentage (zonder uitbreidingsmogelijkheden).

## 11. Bouwhoogte

### *Vigerend bestemmingsplan*

De maximale bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan "Schieoevers noord en zuid" voor de locatie Lijm & Cultuur is voor een deel van het terrein 18 meter en voor een deel van het terrein 12 m ten behoeve van bedrijven.

De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het peil.

Peil:

- a. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de openbare weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het bouwwerk.
- b. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de openbare weg grenst: de hoogte van de dichtstbij gelegen openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het bouwwerk.

### *Vrijstelling ex artikel 19 WRO, d.d. 8 oktober 2008*

In de vrijstelling ex artikel 19 WRO is een bouwhoogte van maximaal 12 meter vanaf N.A.P. vermeld voor zelfstandige horeca (600 m<sup>2</sup>) en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de theatertuin zoals aangegeven op de bij de vrijstelling behorende tekening.

### *Voorontwerp bestemmingsplan "Schieoevers Noord"*

De maximale bouwhoogte in het voorontwerp bestemmingsplan "Schieoevers Noord" bedraagt voor twee gebouwen 18 m, voor één gebouw 12 meter, voor één gebouw 10 meter en voor vier gebouwen 8 meter.

De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Peil:

- a. Voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. In andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Het ligt voor de hand om aan te sluiten bij de toegestane bouwhoogtes in het vigerende bestemmingsplan "Schieoevers noord en zuid".

### Voorstel varianten

*Maximumvariant:* bouwhoogtes hoger dan 12 en 18 m (hoger dan bouwhoogtes bestemmingsplan "Schieoevers noord en zuid").

*Optimumvariant:* bouwhoogtes zoals weergegeven in bijlage 3. Dit is 18 m voor een deel van het terrein en 12 m voor een deel van het terrein.

*Minimumvariant:* bouwhoogtes conform voorontwerpbestemmingsplan "Schieoevers Noord". Deze bedraagt voor twee gebouwen 18 m, voor één gebouw 12 meter, voor één gebouw 10 meter en voor vier gebouwen 8 meter.

## Overig

### *Archeologie*

Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.

Overigens is in het voorontwerp bestemmingsplan Schieoevers noord een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin het volgende is vermeld:

“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”.

Het in 2004 uitgevoerde archeologische onderzoek is slechts verricht ten behoeve van de grondsanerend en daarom onvoldoende om de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' nu niet in het bestemmingsplan Schieoevers Noord vast te leggen. Bij eventuele toekomstige graaf- of bouwwerkzaamheden zal het onderzoek uit 2004 uiteraard betrokken worden.

De bestemming “waarde-archeologie” staat de ontwikkeling van Lijm & Cultuur niet in de weg. Daarom is voor dit thema geen onderscheid gemaakt in een maximum-, optimum- en minimumvariant.

Door de wijziging van artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro zijn gemeenten sinds 1 januari 2012 verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen in de toelichting een beschrijving te geven van de in het gebied aanwezige en de te verwachten cultuurhistorische waarden. Dit was al geregeld voor de archeologie, maar geldt nu ook voor het bovengrondse erfgoed.

Gemeenten zijn daarom verplicht de in het bestemmingsplangebied aanwezige cultuurhistorische waarden te inventariseren en vast te leggen in het bestemmingsplan. Objecten, patronen en structuren die een herkenbaar onderdeel vormen van de historische ontwikkeling en beleving kunnen op deze wijze worden meegewogen bij inrichtingsplannen. Door de verankering in het bestemmingsplan wordt helderheid over de belangrijkste historische waarden verschaft.



## 4 COLOFON

---

Opdrachtgever	: Gemeente Delft
Project	: Onderbouwing Lijm & Cultuur
Dossier	: BA8657-101-100
Omvang rapport	: 1 pagina's
Auteur	: Ceciel Overgoor
Bijdrage	: Rein Bruinsma, Annette Zebel-Vaudo, Niels Reusch
Interne controle	: Annette Zebel-Vaudo
Projectleider	: Ceciel Overgoor
Projectmanager	: Mariëlle de Sain
Datum	: 17 juli 2012
Naam/Paraaf	:

---

**DHV B.V.**

*Environment and Sustainability*

*Laan 1914 nr. 35*

*3818 EX Amersfoort*

*Postbus 1132*

*3800 BC Amersfoort*

*T (033) 468 20 00*

*F (033) 468 28 01*

*E [info@dhv.com](mailto:info@dhv.com)*

*[www.dhv.nl](http://www.dhv.nl)*

## BIJLAGE 1 ANALYSE ONTVANGEN INFORMATIE LIJM & CULTUUR

**Lijm & Cultuur is een evenementenlocatie met twee eigenaren, bestaande uit een evenemententerrein, zes gebouwen en tussenliggende buitenterreinen. De locatie heeft gedeeltelijk een bedrijfsbestemming ten behoeve van eigenaar Improve en kantoorgebouw.**

### **Wat staat er in de melding ingevolge het Activiteitenbesluit?**

De inrichting valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna Activiteitenbesluit).

Op 15 maart 2007 is de laatste melding ingediend (ingevolge het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen) voor het veranderen van een inrichting voor een cultureel evenementen centrum. In deze melding is het aantal bezoekers per jaar niet vermeld.

N.B. Het Ontwikkelingsplan Gelatinepark 2004 gaat uit van 250.000 bezoekers voor het evenemententerrein en de gebouwen samen. In het geactualiseerde Ontwikkelingsplan Gelatinepark uit 2006 is als uitgangspunt vermeld dat het Gelatinepark niet meer dan 165.000 bezoekers per jaar zal trekken.

Voor Lijm & Cultuur is in het MER uitgegaan van groei van 165.000 naar 250.000 bezoekers per jaar.

### **Wat staat er in de vrijstelling ex artikel 19 WRO?**

Op 8 oktober 2008 is een vrijstelling ex artikel 19 WRO verleend aan Lijm & Cultuur Holding B.V. aan de Rotterdamseweg 270. Het betreft een vrijstelling van de toepasselijke gebruiks- en bebouwingsvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Schieoevers Noord-Zuid'.

Er is vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan verleend voor het gebruik van een deel van het terrein voor culturele doeleinden en evenementen en:

- Het verbouwen van een bestaand gebouw tot, en het gebruiken van dit gebouw als een zelfstandige horecagelegenheid met een maximale vloeroppervlakte van 600 m<sup>2</sup> (en maximaal 12 m vanaf N.A.P.).
- Het gebruik van een gedeelte van het terrein als theatertuin.
- De bouw van bouwwerken – geen gebouwen zijnde – in de theatertuin (tot een hoogte van maximaal 12 m vanaf N.A.P.).

### Onderbouwing in vrijstelling

In deze vrijstelling is onder andere de volgende onderbouwing vermeld:

- In het gebied gelegen gronden hebben de bestemming bedrijven.
- Bij besluit van 22 augustus 2006 is eerder een vrijstelling verleend voor de realisatie van het 'Gelatinepark'. Dit betreft het oprichten van een evenemententerrein, een gebouw ter ondersteuning van het theater, het bouwen van een vide in de foyer en het aanpassen van enkele gevels. Bij besluit van 22 augustus 2006 en 23 oktober 2006 is hiervoor ook een bouwvergunning eerste en tweede fase verleend. Deze vergunningen betreffen tevens de inrichting van een theatertuin.
- Het Ontwikkelingsplan Gelatinepark (geactualiseerd in 2006) vormt de ruimtelijke onderbouwing voor het vrijstellingsverzoek.
- Uit de ontwikkelingsplannen volgt dat onder 'culturele doeleinden' en 'evenementen' in ieder geval moet worden verstaan 'culturele activiteiten' alsmede evenementen in de breedste zin van het woord zoals bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) productpresentaties, theatervoorstellingen, concerten, festivals, beurzen en standbouw, feesten en partijen, kermissen, vergaderingen, demonstratieve vertoningen, markten, sportmanifestaties, exposities en voorstellingen waaronder tevens wordt begrepen aan die functies gerelateerde horeca-, kantoor- en bedrijfsfuncties.
- Onder zelfstandige horeca wordt verstaan: een bedrijf dat geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van drank- en /of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden,

waaronder in ieder geval wordt verstaan cafés, restaurants, lunchrooms, snackbars en hiermee gelijk te stellen inrichtingen of bedrijven met uitsluiting van hotels, nachtclubs en discotheken.

Ontwikkelingsplan Gelatinepark: ruimtelijke onderbouwing voor vrijstellingsverzoek

In het ontwikkelingsplan Gelatinepark is onder andere het volgende vermeld:

- Het overige deel van het Gelatinepark (circa 13.600 m<sup>2</sup>) zal worden gebruikt voor diverse culturele activiteiten en evenementen en daaraan gerelateerde functies waaronder een vlakke vloerzaal met bijbehorende voorzieningen als ontvangstruimte en theatercafé, ruimten voor kleinere evenementen, oefenruimten voor bands, e.c., ruimte voor studio's en atelierruimte, kantoorruimte voor organisatoren van culturele evenementen, bedrijfsruime en horeca. Deze activiteiten vinden hoofdzakelijk plaats in de bestaande fabrieksgebouwen.
- Alleen voor de zelfstandige horeca zal een apart gebouw van ca. 600 m<sup>2</sup> aan het water worden gebouwd.
- Het onbebouwde terrein kan worden gebruikt voor het plaatsen van tenten ten behoeve van evenementen en als parkeerterrein. Het toegestane gebruik bedrijfsdoeleinden wordt uitgebreid daarmee gewijzigd van "bedrijfsdoeleinden" in "culturele doeleinden" en "evenementen" waaronder tevens zijn begrepen aan die functies gerelateerde horeca-, kantoor- en bedrijfsfuncties.
- De vigerende bedrijvenbestemming zal hiertoe gewijzigd moeten worden in de bestemming "culturele doeleinden" en "evenementen" waaronder tevens wordt begrepen aan die functies gerelateerde horeca-, kantoor- en bedrijfsfuncties.
- Op het terrein van Lijm & Cultuur worden 80 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op het evenemententerrein kunnen circa 150 auto's worden geparkeerd. Voor wat betreft de activiteiten van Lijm & Cultuur zijn op grond van de parkeernormen maximaal 216 parkeerplaatsen nodig indien alle activiteiten gelijktijdig plaatsvinden. In dat geval zal Lijm & Cultuur gebruik kunnen maken van de parkeermogelijkheden die het evenemententerrein biedt. Tijdens grote evenementen zal het evenemententerrein niet kunnen voorzien in eigen parkeerbehoefte en zal het parkeren op grote parkeerterreinen in de directe omgeving plaatsvinden. De parkeerterreinen van de TU (maximale capaciteit van 2000 plaatsen) of de toekomstige parkeergarages van Technopolis (te bereiken met pendeldienst) kunnen hier mogelijk een oplossing bieden.

**Wat willen Lijm & Cultuur en Improve volgens de door Lawton ingediende zienswijze?**

Onderstaand zijn de zienswijzen vermeld die van belang zijn voor de onderbouwing van de optimale tussenvariant.

Bestemmingsplan voldoet niet aan actualiteit

Lijm & Cultuur wil een bestemming die flexibel is en ruimte biedt om activiteiten en evenementen ook daadwerkelijk te kunnen uitvoeren. Daarbij dient met name gedacht te worden in mogelijkheden en niet in beperkingen.

Milieu-effectrapport

Volgens Lijm & Cultuur is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling (met een groei van 165.000 naar 250.000 bezoekers per jaar) maar van een bestaande activiteit met 250.000 bezoekers per jaar.

De onderzoeken die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd, nemen 250.000 bezoekers per jaar als uitgangspunt.

Geen cultureel centrum maar cultureel bedrijventerrein

Lijm & Cultuur is geen cultureel centrum maar een cultureel bedrijventerrein. Er vinden immers niet alleen culturele activiteiten plaats maar ook evenementen zoals omschreven in de in 2008 verleende vrijstelling. Daarnaast zijn er diverse bedrijfjes op het terrein gevestigd die een relatie hebben met culturele activiteiten en evenementen.

Lijm & Cultuur is eerder een combinatie van diverse functies zoals 'cultureel maatschappelijk' en 'bedrijventerrein'.

Culturele activiteiten en evenementen

Volgens artikel 4 van de planregels zijn gronden met de bestemming 'cultuur en ontspanning' bestemd voor:

- a. culturele activiteiten en daaraan gerelateerde functies zoals een theaertuin;
- b. een evenemententerrein;
- c. horeca;
- d. verkeer;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. bijbehorende voorzieningen zoals parkeren.

Een evenemententerrein is volgens artikel 1.36 van de planregels gedefinieerd als: een 'terrein voor het houden van theatervoorstellingen, concerten, festivals, beurzen etc.'. De bestemming biedt daarmee minder mogelijkheden dan thans aan Lijm & Cultuur met de in 2006 en 2008 verleende vrijstellingen en bouwvergunningen is vergund. Op basis van de vrijstelling uit 2008 kan Lijm & Cultuur niet alleen culturele activiteiten, maar ook commerciële feesten en partijen organiseren. Deze mogelijkheid is ten onrechte niet in het voorontwerp opgenomen.

Lijm & Cultuur wil dat de bestemming zodanig wordt aangepast dat de uit de vrijstelling van 2008 voortvloeiende rechten worden opgenomen in het bestemmingsplan, onder andere door de in de vrijstelling van 2008 opgenomen omschrijving voor 'culturele doeleinden' en 'evenementen' op te nemen in het bestemmingsplan.

Gerelateerde horeca-, kantoor- en bedrijfsfuncties

In het voorontwerp is opgenomen dat horeca alleen is toegestaan in de gebouwen met een maximale vloeroppervlakte van 600 m<sup>2</sup>. Daarbij is geen onderscheid gemaakt tussen zelfstandige en ondergeschikte horeca.

In de vrijstelling uit 2008 is vrijstelling verleend van de gebruiks- en bebouwingsvoorschriften ten behoeve van zelfstandige horeca voor een oppervlakte van maximaal 600 m<sup>2</sup>. Op de bij de vrijstelling behorende kaart is deze zelfstandige horeca ingetekend. Deze mogelijkheid is in het voorontwerp ten onrechte vervallen. De bestemming dient zodanig te worden aangepast dat de rechten voortvloeiend uit de vrijstelling van 2008 worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Op basis van de in 2008 verleende vrijstelling geldt verder voor het gehele terrein dat ondersteunende horeca ten behoeve van de functie culturele doeleinden en evenementen is toegestaan. Dit betekent dat ten tijde van en ten behoeve van een te organiseren activiteit of evenement op het gehele terrein horeca is toegestaan.

Horeca is in het voorontwerp alleen toegestaan in de gebouwen met een maximale vloeroppervlakte van 600 m<sup>2</sup>.

Milieucategorie

In artikel 4.3.2 van de planregels van het voorontwerp is opgenomen dat de in lid 4.1 sub a t/m d genoemde functies uitsluitend zijn toegestaan voor zover zij behoren tot categorie 3.2 van de lijst van bedrijfstypen (LvB). Deze regeling is in strijd met eerdere besluitvorming van de gemeente. Zo heeft de raad besloten dat de jaarlijkse kermis niet meer op de markt maar op het terrein van Lijm & Cultuur zal worden gehouden. Een kermis valt echter onder categorie 4 van de LvB. Lijm & Cultuur achten deze beperking onnodig nu het hoofdzakelijk gaat om tijdelijke activiteiten en stellen voor deze beperking te laten vervallen, danwel het artikel zodanig te wijzigen dat hierdoor ook andere activiteiten in hogere categorieën, zoals een kermis, direct mogelijk worden gemaakt (en niet door middel van een omgevingsvergunning zoals aangeduid in artikel 4.4.1 van de planregels).

Bebouwingspercentage

Lijm & Cultuur heeft het perceel destijds aangekocht op basis van de bouwmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. Dit betekent dat 70% van het perceel mocht worden bebouwd. Deze mogelijkheid is in het voorontwerp ten onrechte weggefallen en dient weer in het bestemmingsplan te worden opgenomen, omdat Lijm & Cultuur anders in haar ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt en daardoor schade zal leiden.

Maximale bouwhoogten

Lijm & Cultuur hebben bezwaar tegen de gestelde maximale goot- en bouwhoogten, die lager zijn dan de hoogte van de huidige gebouwen op het terrein en de toegestane bouwhoogte op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Bestemming archeologie

Gelet op het uitgevoerde archeologisch onderzoek achten Lijm & Cultuur en Improve het niet noodzakelijk en overbodig om het perceel tevens de bestemming 'waarde-archeologie' te geven, nu er op het perceel geen archeologische waarden meer zijn te verwachten.

**Wat is toegelaten in het voorontwerpbestemmingsplan "Schieoever Noord"?**

In het bestemmingsplan worden Lijm & Cultuur en de Gelatinebrug opgenomen als nieuwe ontwikkelingen. Overige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die binnen de planperiode van 10 jaar verwacht worden, zijn nog niet

concreet genoeg om in dit bestemmingsplan op te nemen. Het bestemmingsplan gaat daarom hoofdzakelijk uit van de bestaande situatie. Daarnaast sluit het bestemmingsplan aan bij de Gebiedsvisie Schieoever uit 2006 en de update daarop uit 2010.

Bestemming cultuur en ontspanning

Het evenemententerrein en cultureel centrum Lijm & Cultuur heeft de bestemming Cultuur en Ontspanning gekregen. Op dit terrein zijn culturele activiteiten toegestaan. Het gehele terrein kan gebruikt worden als evenemententerrein. In de gebouwen is horeca toegestaan zoals bijvoorbeeld een restaurant en/of café. Het (buiten)terrein kan gebruikt worden als terras.

Binnen de bouwvlakken zijn gebouwen toegestaan. Op het terrein zijn bouwwerken, geen gebouwen toegestaan, ten behoeve van het evenemententerrein en de theatertuin tot een maximale hoogte van 12 m.

Aan de oostzijde van de Schie ligt het cultureel centrum Lijm & Cultuur waarin uit de aard van de functie ook horeca ondergeschikt deel van uit maakt.

Lijm & Cultuur zal zich in de bestemmingsplanperiode verder kunnen ontwikkelen tot volwaardige locatie voor evenementen en culturele activiteiten. Horeca activiteiten zullen hier ondergeschikt deel van uitmaken.

#### Luchtkwaliteit

Voor de volgende ontwikkeling is onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit relevant:

- Lijm & Cultuur, toename bezoekersaantal van 165.000 naar 250.000 bezoekers(project-MER)

In de project-MER zijn de gewenste ontwikkelingen voor Lijm & Cultuur meegenomen in de berekening van de effecten op de luchtkwaliteit.

Uit de project-MER blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot het overschrijden, danwel bijna overschrijden van de normen voor de luchtkwaliteit.

In het plangebied zijn verder geen relevante ontwikkelingen met gevolgen voor de luchtkwaliteit.

#### Externe veiligheid

Het bestemmingsplan beoogt een vermindering van milieuhinder door het principe van inwaartse zoning (zie ook hoofdstuk 6.5 Milieuzoning Bedrijven). Vestiging van risicovolle inrichtingen is in principe niet wenselijk. Bevi-inrichtingen worden dus alleen mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' middels een wijzigingsbevoegdheid. In de regels is onder andere opgenomen dat de 10-6/jaar (PR-contour) dan binnen de eigen perceelsgrens dient te liggen.

Gewenste ontwikkelingen zoals intensivering arbeidsplaatsen per hectare, een toename van de bezoekersaantallen van Lijm & Cultuur kunnen gevolgen hebben voor het groepsrisico.

N.B. Bureau externe veiligheid Haaglanden heeft zelf een studie gedaan naar de externe veiligheid nabij de N470 (Kruithuisweg) in relatie tot de bestemmingsplannen Zuidwest 3 Schieoevers-Noord en Schieoevers-Zuid, d.d. 1 december 2011. Hierin is Lijm & Cultuur meegenomen.

#### Milieuzoning

De bestaande bedrijven worden opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Op basis van de inwaartse zoning worden de toegelaten bedrijfsactiviteiten opgenomen. Daar waar sprake is van bestaande hogere bedrijfsactiviteiten dan volgens de inwaartse zoning toelaatbaar, is een maatbestemming noodzakelijk. In de planregels van het bestemmingsplan "Schieoevers Noord" is aangegeven tot welke milieucategorie bedrijven zijn toegestaan binnen de bestemming 'bedrijventerrein'. De bedrijven die een maatbestemming krijgen, zijn apart vermeld in de planregels van dit bestemmingsplan.

#### **Waar is DHV vanuit gegaan in het vorige onderzoek d.d. 28 april 2011?**

In 2011 is door DHV B.V. een advies opgesteld over de invloed van locatie Lijm & Cultuur op eventuele toekomstige woningbouw. Voor het opstellen van dit advies is gebruik gemaakt van het concept akoestisch onderzoek "Evenemententerrein aan de Rotterdamseweg, -toelaatbare geluidemissie en -immissie en exploitatiemogelijkheden", Peutz, d.d. 20 mei 2008, rapportnummer FA 17340-1.

Dit akoestisch onderzoek is één van de weinige beschikbare bouwstenen voor de onderbouwing van de optimale tussenvariant.

Onderstaand zijn de tekstdelen van het advies uit 2011 vermeld, die van belang zijn voor het bepalen van de optimale tussenvariant.

Lijm & Cultuur en evenemententerrein, Rotterdamseweg 270, gemelde situatie en mogelijke activiteiten

De gebouwen van Lijm en Cultuur vallen momenteel onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Het bedrijf is voornemens een milieuvergunning aan te vragen voor de gebouwen en het evenemententerrein gezamenlijk. Het is nog niet duidelijk welke activiteiten het bedrijf gaat aanvragen. Uitgangspunt voor de aan te vragen activiteiten zijn de voorbeelden die zijn genoemd in het concept akoestisch onderzoek "Evenemententerrein aan de Rotterdamseweg, -toelaatbare geluidemissie en -immissie en exploitatiemogelijkheden", Peutz, d.d. 20 mei 2008, rapportnummer FA 17340-1. Dit onderzoek geeft een goed beeld van de feitelijke mogelijkheden. Het betreft bijvoorbeeld de aanwezigheid van gelijktijdig meer dan 5000 bezoekers bij het geven van muziekkuitvoeringen in de open lucht.

Uit dit onderzoek blijkt dat de woning Rotterdamseweg 155 in de huidige situatie maatgevend is voor de geluidbelasting.

N.B.: Het onderzoek van Peutz gaat kennelijk uit van een gevelwering bij de bestaande woning Rotterdamseweg 155 van 25 dB(A). Deze woning is waarschijnlijk een monument en maatregelen aan de woning zijn dan niet zondermeer mogelijk.

Voor de woning Rotterdamseweg 155 is een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege het industrieterrein vastgesteld van 55 dB(A)-etmaalwaarde. Deze woning ligt aan de oostzijde van de Schie. Tijdens incidentele grootschalige evenementen, zoals muziekkuitvoeringen in de open lucht met meer dan 5000 bezoekers, is een hogere geluidbelasting acceptabel. Het Peutz onderzoek gaat daarbij, op grond van de nota "evenementen met een luidruchtig karakter" van de Regionale inspectie Milieuhygiëne Limburg van januari 1996, uit van een maximale gevelbelasting van 70 tot 75 dB(A) in de dag- en avondperiode en 45 á 50 dB(A) in de nachtperiode, waarbij in het weekend de nachtperiode later kan ingaan, bijvoorbeeld om 24.00 of 01.00 uur, in plaats van 23.00 uur.

Onder deze randvoorwaarden wordt het door Peutz goed mogelijk geacht, het evenemententerrein incidenteel te gebruiken voor grootschalige evenementen met muziek in de open lucht.

Uit het onderzoek blijkt dat de toelaatbare geluidemissie bij een incidentele bedrijfssituatie (vrijwel alle evenementen waaronder live optredens) in de dag- en avondperiode 133 dB(A) bedraagt en bij muziekgeluid 123 dB(A).

Tevens blijkt dat deze geluidemissie bij muziekevenementen van 123 dB(A) in de avond- en nachtperiode (tot 24.00 à 01.00 uur) leidt tot geluidniveaus op het publiek van circa 94 dB(A) op 10 m afstand van de luidsprekers en van 80 dB(A) op 50 m afstand.

Achtergrondinformatie Lijm en Cultuur, Rotterdamseweg 270

De locatie Rotterdamseweg 270 bestaat uit:

- het bedrijf Lijm en Cultuur B.V.;
- een evenemententerrein in eigendom en beheer van de gemeente;
- diverse bedrijven, waaronder Improve.

In 2009 werden door Lijm en Cultuur zalen verhuurd voor onder andere muziek-, dans- en theatercursussen, muziekoptredens en toneel- en cabaretvoorstellingen. Daarnaast vond een groot aantal vergaderingen, trainingen en congressen plaats.

Bestemmingsplansituatie

De huidige bestemming van Lijm en Cultuur en het evenemententerrein is bedrijven waarvoor vrijstelling is verleend voor culturele doeleinden en evenementen. Hiermee kunnen amateurkunstvoorstellingen etc. plaatsvinden. Grotere (commerciële) evenementen waren hiermee niet mogelijk. Bij besluit van 8 oktober 2008 heeft de gemeente een art. 19 WRO vrijstelling verleend om op het gemeentelijk evenemententerrein



en in de gebouwen van Lijm en Cultuur in de breedste zin van het woord evenementen te kunnen uitvoeren. Hierbij is door Lijm en Cultuur tevens verzocht om een gedeelte van het terrein te kunnen gebruiken voor zelfstandige horeca en theatertuin.

In de uitspraak d.d. 16 december 2009 (LJN:BK5294) heeft de Rechtbank 's-Gravenhage het vrijstellingsbesluit van de gemeenteraad in stand gelaten en het beroep tegen het vrijstellingsbesluit ongegrond verklaard. Op 15 september 2010 (zaaknummer 201000001/1H1) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het hoger beroep tegen de uitspraak van de Rechtbank 's-Gravenhage voor een deel gegrond verklaard. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de uitspraak van de rechtbank vernietigd voor zover deze betrekking heeft op de bij besluit van 8 oktober 2008 verleende vrijstelling voor de bouw van bouwwerken - geen gebouwen zijnde - in de theatertuin alsmede het daarmee samenhangende gebruik als theatertuin en het verbouwen van een bestaand gebouw tot, en het gebruiken van dit gebouw als horecagelegenheid. Voor het overige is de uitspraak van de rechtbank bevestigd en zelf in de zaak voorzien door het beroep van appellant alsnog niet ontvankelijk te verklaren..

*Categorie volgens nota Bedrijven en bestemmingsplannen, gemeente Delft, augustus 2003*

De gewenste activiteiten van Lijm en Cultuur komen het beste overeen met SBI 9233 Recreatiecentra, vaste kermis e.d. met een afstand van 300 meter voor geluid. Deze 300 meter is gelet op de woningbouw langs de Leeghwaterstraat zeker wel terug te brengen tot 200 meter van de grens van Lijm en Cultuur tot woningen. Wellicht is er wat mogelijk met afscherpende bebouwing.

*Wm-situatie*

Voor de locatie Rotterdamseweg 270 zijn de volgende meldingen ingediend:

- melding ingevolge het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen, d.d. 12 maart 2007, door Lijm en Cultuur B.V. voor een cultureel evenementen centrum. Uit deze melding blijkt dat deze betrekking heeft op gebouw A tot en met gebouw G inclusief het open terrein tussen de gebouwen;
- melding ingevolge het Besluit woon- en verblijfsgebouwen milieubeheer, d.d. 9 maart 2005, voor een metaallokaal (het aanbieden van cursussen in de niet beroepsopleidende-kwalificerende sfeer, gericht op het ontwerpen en vervaardigen van metaalproducten);
- melding Besluit opslag- en transportbedrijven, d.d. 2 februari 2005, door Improve voor opslag van lichtapparatuur, reparatiewerkplaats en kantoor. Het betreft de 1e twee verdiepingen in een gebouw aan de Rotterdamseweg 270 (4 verdiepingen van het gebouw worden in gebruik genomen in april 2005). De overige 2 verdiepingen worden na een bestemmingsplanwijziging waarschijnlijk in gebruik genomen door Lijm en Cultuur.

*Activiteitenbesluit*

Per 1 januari 2008 is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer van kracht geworden (hierna Activiteitenbesluit). Dit Besluit vervangt het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer. Het complex van Lijm en cultuur valt nu onder de werking van het Activiteitenbesluit.

De inrichting is een type C-inrichting ingevolge het Activiteitenbesluit (milieuvergunningplichtig) in de volgende gevallen:

- als meer dan 500.000 bezoekers per jaar de inrichting aandoen;
- er meer dan 5.000 bezoekers gelijktijdig aanwezig kunnen zijn bij het geven van muzikuitvoeringen in de buitenlucht.

Het eerste geval lijkt niet van toepassing te zijn. Lijm en Cultuur B.V. wil nu een milieuvergunning aanvragen (volgens informatie uit het gesprek met de gemeente d.d. 31 januari 2012) voor 250.000 bezoekers, volgens de situatie zoals beschreven in het Ontwikkelingsplan Gelatinepark 2004. Het

Ontwikkelingsplan Gelatinepark 2004 gaat uit van 250.000 bezoekers voor het evenemententerrein en de gebouwen samen. Alle onderzoeken (verkeer, lucht, mobiliteit, geluid e.a.) die zijn ingediend bij de bouwvergunningaanvraag fase 1 en 2, zijn gebaseerd op de situatie die in het ontwikkelingsplan is gemeld, dus 250.000 bezoekers. Ook het MER beoordelingsonderzoek is hierop gebaseerd.

In het ontwikkelingsplan is een beperking van het aantal bezoekers vermeld vanwege luchtkwaliteit, waar het verkeersonderzoek van 2004 en het rapport naar de luchtkwaliteit van 2007 een onderbouwing voor levert.

Het al dan niet vergunningplichtig zijn van Lijm en Cultuur is afhankelijk van het aantal (aangevraagde) bezoekers gekoppeld aan bepaalde activiteiten.

De criteria van het Activiteitenbesluit zijn o.a.:

cc) Inrichtingen voor:

- sport of recreatie die per jaar 500.000 bezoekers of meer trekken;
- het gebruiken van gemotoriseerde modelvliegtuigen, -vaartuigen of -voertuigen in de open lucht;
- het gebruiken van bromfietsen, motorvoertuigen of andere gemotoriseerde voertuigen of vaartuigen in wedstrijdverband of voor recreatieve doeleinden in de open lucht;
- het in de buitenlucht beoefenen van wedstrijd sport waar permanente voorzieningen zijn voor de gelijktijdige aanwezigheid van meer dan 6000 bezoekers;
- het geven van muziekkuitvoeringen in de buitenlucht waar tegelijk meer dan 5000 bezoekers aanwezig kunnen zijn;
- het paintballspel;
- het schieten in de open lucht met wapens werkend met luchtdruk of gasdruk.

De 250.000 bezoekers per jaar zijn dus geen directe aanleiding voor vergunningplicht. Er moet sprake zijn van een inrichting voor de genoemde activiteiten; de activiteit moet met enige regelmaat plaatsvinden.

In het concept rapport evenemententerrein aan de Rotterdamseweg: -toelaatbare geluidemissie en -immissie en exploitatiemogelijkheden, Peutz, d.d. 20 mei 2008, rapportnummer FA 17340-1 is het volgende vermeld. Meer dan 5000 bezoekers gelijktijdig aanwezig bij het geven van muziekkuitvoeringen in de open lucht kunnen volgens de nota evenemententerrein van de gemeente voorkomen (evenementen tot 10.000 bezoekers behoren tot de mogelijkheden). Dit impliceert dat de evenementenlocatie milieuvergunningplichtig is. Vorenstaande is het geval gezien de opzet in het ontwikkelingsplan. In het vervolg van dit geluidrapport is hiervan uitgegaan (zie ook onder geluid).

### Geluid

Lijm en Cultuur B.V. moet momenteel voldoen aan de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Dit betreft de volgende geluidnormen op de gevel van gevoelige gebouwen:

- 50, 45 en 40 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) in resp. de dag-, avond- en nachtperiode.
- 70, 65, en 60 dB(A) voor het maximale geluidniveau (LAmax) in resp. de dag-, avond- en nachtperiode.

In 2005 is een onderzoek uitgevoerd naar geluid in de (woon)omgeving ten gevolge van de geprojecteerde culturele activiteiten van Lijm&Cultuur (Geluid naar de omgeving ten gevolge van Lijm&Cultuur te Delft, Peutz, d.d. 7 juni 2005, rapportnr. F 17340-1 d.d. 7 juni 2005). Dit onderzoek betreft uitsluitend het aan Lijm- en cultuur geëxpoliteerde en in eigendom zijnde deel van het terrein.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat het equivalente geluidniveau (LAeq) ten gevolge van de activiteiten van Lijm en Cultuur, na het toepassen van enige bouwkundige voorzieningen, op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen ten hoogste bedraagt: 34, 34 en 30 dB(A), exclusief muziektoeslag in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Het maximale geluidniveau (LAm<sub>ax</sub>) ten gevolge van de activiteiten van Lijm en Cultuur bedraagt ter hoogte van de dichtstbijzijnde woningen ten hoogste 60 dB(A) in zowel de dag-, avond- als nachtperiode. Hiermee wordt aan de grenswaarden van het maximale geluidniveau voldaan.

In 2008 is een onderzoek uitgevoerd naar de toelaatbare geluidemissie en –immissie ten gevolge van diverse typen evenementen op het evenemententerrein van de gemeente Delft (Concept rapport evenemententerrein aan de Rotterdamseweg: -toelaatbare geluidemissie en –immissie en exploitatiemogelijkheden, Peutz, d.d. 20 mei 2008, rapportnummer FA 17340-1).

Naar aanleiding van het saneringsprogramma uit 1998 is bij besluit van de Minister van VROM, d.d. 28 juni 1998 een ten hoogst toelaatbare geluidbelasting vastgesteld op de gevels van woningen binnen de geluidzone. Voor de volgende nabij Lijm en Cultuur gesitueerde woningen is een ten hoogst toelaatbare geluidbelasting vastgesteld:

- Rotterdamseweg 155, 163-169, 256-264 en 290-300: 55 dB(A)-etmaalwaarde;
- Rotterdamseweg 272/272a: 58 dB(A)-etmaalwaarde. Dit pand maakt deel uit van de inrichting van Lijm en Cultuur en is als geluidgevoelige bestemming (voorheen was het immers een woning) voor Lijm en Cultuur komen te vervallen.

Binnen de geluidzone ten westen van de inrichting aan de Leeghwaterstraat zijn een aantal studenten-wooncomplexen (Hammenpoort) in aanbouw en inmiddels gerealiseerd. Daarvoor geldt een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A)-etmaalwaarde.

#### Ligging gezoneerd industrieterrein

De inrichting is grotendeels gesitueerd op het geluidgezoneerde industrieterrein "Schieoevers noord- en zuid".

Het evenemententerrein is gesitueerd op het geluidgezoneerde industrieterrein "Schieoevers noord- en zuid". De geluidzone is op 1 april 1992 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland en goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 20 augustus 1992.

Indien het evenemententerrein buiten het gezoneerde industrieterrein wordt gesitueerd, wordt het toetsingskader gevormd door de richtlijnen uit de Handreiking industrielaawaai en vergunningverlening d.d. 21 oktober 1998.

Uit het rapport van Peutz d.d. 20 mei 2008 blijkt dat uit akoestisch oogpunt er nagenoeg geen verschil is in (on)mogelijkheden op het evenemententerrein bij handhaving van de inrichting op het gezoneerde industrieterrein of bij het plaatsen van de inrichting buiten het industrieterrein bij de bestemmingsplanwijziging.

Onderscheid dient gemaakt te worden naar evenementen met een relatief beperkte geluidemissie die vrijwel onbeperkt kunnen worden georganiseerd en evenementen met een relatief hoge geluidemissie. Deze laatste zijn op jaarbasis maximaal 12 keer mogelijk. De geluidemissie ten gevolge van incidentele evenementen dienen vanaf 24.00 à 01.00 uur significant gereduceerd te worden.

#### **Wat staat er in het Milieueffectrapport (MER)?**

Het oostelijke deel van het plangebied Schieoevers-Noord is gesitueerd binnen Delft Zuidoost waarvoor de 'Project-m.e.r. bestemmingsplannen Delft Zuidoost' is opgesteld. Het MER is aanvaard door de gemeenteraad van Delft op 24 februari 2011 (kenmerk B02023/CE0/0H7/000052). Het oostelijke deel van het plangebied Schieoevers-Noord wordt in de project-m.e.r. 'Schieoevers noordoost' genoemd.

MER Delft Zuidoost

Voor de grootschalige ontwikkelingen in het gebied Delft Zuidoost is een MER opgesteld. Het oostelijk deel van het plangebied "Schieoevers Noord" ligt in het MER-gebied. In het MER zijn de milieueffecten van een aantal ontwikkelingen in het MER-gebied in hun onderlinge samenhang beschreven. Deze beoordeling is op hoofdlijnen uitgevoerd en beperkt zich tot de grootschalige ontwikkelingen. Een relevante ontwikkeling die in het MER aan bod komt en in het plangebied "Schieoevers Noord" is gelegen is onder andere: de uitbreiding van de bezoekersaantallen van Lijm & Cultuur.

In het MER zijn de milieueffecten van de grootschalige ontwikkelingen in Delft Zuidoost op hoofdlijnen onderzocht. In dit hoofdstuk zijn de milieueffecten gedetailleerder uitgewerkt. Voor een goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan "Schieoevers Noord" is een gedetailleerde effectbeschrijving immers noodzakelijk. Daarom zijn er voor de locatie enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd.

Autonome ontwikkeling

Tot de autonome ontwikkeling in het gebied behoort de verdere ingebruikname van de gerestaureerde/gerenoveerde fabrieksgebouwen van de voormalige gelatinefabriek. Onder de noemer Lijm&Cultuur is op dit moment al een aantal culturele en kunstzinnige bedrijven en stichtingen op de betreffende locatie actief. Onderdeel van Lijm&Cultuur is een evenemententerrein dat de komende jaren qua activiteiten verder uitgebouwd kan worden. Voor Lijm&Cultuur is in 2008 een artikel 19-WRO-procedure doorlopen. Daarin is ruimte geboden voor 165.000 bezoekers per jaar. Daarmee behoort het, zoals aangegeven, tot de autonome ontwikkelingen in het gebied.

Groei naar 250.000 bezoekers per jaar

De wens is echter om het aantal bezoekers uit te breiden naar 250.000 bezoekers per jaar. Daarom is een uitbreiding naar 250.000 bezoekers per jaar meegenomen als één van de ontwikkelingen in dit MER.

Voor Lijm & Cultuur is in het MER uitgegaan van groei van 165.000 naar 250.000 bezoekers per jaar.

Voor het gebied Schieoevers Noord en de onderzochte ontwikkelingen bij Lijm & Cultuur geldt dat deze ontwikkelingen in alle alternatieven terugkomen.

Om de doelstelling om een levendige mix te krijgen in Delft Zuidoost te behalen wordt het opwaarderen van het bezoekersaantal voor Lijm en Cultuur gezien als belangrijke pijler. Aangezien de milieueffecten van deze ontwikkelingen minimaal zijn maken deze projecten onderdeel uit van het MMA.

Verkeer en vervoer Lijm & Cultuur

Lijm & Cultuur wil graag uitbreiden. De verwachting is dat het aantal bezoekers door deze uitbreiding zal toenemen tot maximaal 250.000 bezoekers per jaar. De meeste bezoekers komen in de weekenden en niet op werkdagen. Het uitbreiden van de planologische mogelijkheden van Lijm & Cultuur heeft dan ook geen effect op de berekende etmaalintensiteit voor het jaar 2023. De evenementen hebben namelijk een incidenteel karakter en hebben geen effect op de berekende intensiteit op een werkdag. Overigens ligt Lijm & Cultuur aan de Rotterdamseweg waar geen capaciteitsproblemen zijn. Dit betekent dat er, zeker in de weekenden, nog ruimte is voor een toename van verkeer.

## **BIJLAGE 2      ONTVANGEN INFORMATIE**

- a.    Ontwikkelingsplan Gelatinepark uit september 2004 en de aanvulling daarop uit 2006
- b.    Verleende vrijstellingen d.d. 22 augustus 2006 en 8 oktober 2008
- c.    Uitspraak in verband met de rechtszaak uit 2010 (uitspraak d.d. 15 september 2010)
- d.    Bedrijfsplan Lijm & Cultuur
- e.    Geldend bestemmingsplan Schieoevers Noord en Zuid
- f.    Voorontwerp bestemmingsplan Schieoevers Noord
- g.    Inspraakreactie van Lawton in opdracht van Lijm & Cultuur en Improve
- h.    Onderzoeksmemo van DHV d.d. 28 april 2011 (kenmerk MD-AFOM20100281)
- i.    MER Delft Zuidoost
- j.    Onderzoeken die ten grondslag liggen aan het MER
- k.    Onderzoek externe veiligheid (Stadsgewest Haaglanden, bureau externe veiligheid, 20 oktober 2011)

**BIJLAGE 3      Concept verbeelding met optimale tussenvariant bouwhoogte**





--- = begrenzing bouwhoogte 18 m